

Convention d'OPAH de renouvellement urbain de la communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence

Projet V15 du 27nov2017
Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre, **la communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence**, ci-après dénommée CCBTA, maître d'ouvrage de l'opération programmée **de renouvellement urbain** des centres anciens de Beaucaire, Bellegarde et Jonquières Saint Vincent, représentée par Monsieur Juan MARTINEZ, Président,

l'État, représenté par Monsieur le préfet du département du Gard, Monsieur Didier LAUGA,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Didier LAUGA, le délégué de l'Anah dans le département du Gard, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

et **le Département du Gard**, représentée par Monsieur Denis BOUAD, Président du Conseil Départemental.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le 3 juin 2013 par arrêté du préfet du département et du président du conseil départemental du Gard,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la CCBTA, le 16 juillet 2014,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par son comité de pilotage, le 17 juin 2013,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... au siège de la CCBTA en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	10
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier	14
3.3. Volet immobilier.....	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	17
3.5. Volet copropriété en difficulté	19
3.6 - Volet énergie et précarité énergétique	20
3.7 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	21
3.8 Volet d'adaptation des logements aux aléas d'inondation	21
3.9 - Volet social.....	22
3.10. Volet patrimonial et environnemental	23
3.11 – Volet Appui à l'entretien des immeubles	23
3.12 - Volet économique et développement territorial.....	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	28
5.3 – Financement de l'Etat au titre du « Fonds de prévention des risques naturels (Fonds Barnier) ».....	29
5.4. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, communauté d'agglomération de Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA).....	29
5.5. Financements des autres partenaires	31
5.5.1. Règles d'application et montants prévisionnels du Conseil départemental du Gard.....	31
5.5.2. Mobilisation des aides du Conseil régional d'Occitanie	32
5.5.3 Règles d'application et montants prévisionnels de la CDC.....	34
Article 6 – Engagements complémentaires.....	34
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7.1. Pilotage de l'opération	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	34
7.1.2. Instances de pilotage	34
7.1.2.1. Comité de pilotage	34
7.1.2.2. Comité technique	34
7.1.2.3. Groupe de travail et suivi « Lutte contre l'habitat indigne ».....	35
7.2. Suivi-animation de l'opération	35

7.2.1. Équipe de suivi-animation	35
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	38
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	38
7.3.2. Les outils de l'évaluation	38
7.3.3 Bilans et évaluation finale.....	40
Chapitre VI – Communication.	41
Article 8 - Communication	41
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	42
Article 9 - Durée de la convention	42
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	42
Article 11 – Transmission de la convention.....	43
Annexes	44
Annexe 1. Liste des immeubles en copropriété de Beaucaire	44

Préambule

La communauté de communes « Beaucaire Terre d'Argence » (CCBTA), qui regroupe cinq communes¹ et compte environ 30.000 habitants, s'inscrit dans un environnement gardois et méditerranéen particulièrement attractif avec une dynamique démographique² qui a un fort impact sur les besoins en logements des populations résidentes ; Croissance démographique qui s'est accompagnée d'une forte croissance urbaine en périphérie des centres anciens principalement sous forme d'habitat pavillonnaire au détriment des centres anciens à la vacance accrue.

Beucaire et Terre d'Argence ont en héritage un riche patrimoine architectural et urbain caractérisé par le secteur sauvegardé du centre historique de Beaucaire³, de grande valeur avec un parc de logements anciens⁴ à entretenir et mettre en valeur dans le cadre d'une redynamisation globale des centres villes et des villages. La poursuite des politiques opérationnelles engagées depuis une trentaine d'années avec, sans nul doute la réadaptation et la réorientation des moyens à mobiliser, constitue un enjeu important pour la ville de Beaucaire et la communauté de communes.

Au-delà de ces enjeux immobiliers et patrimoniaux, des enjeux sociaux et urbains restent à relever.

Le centre-ville de Beaucaire s'inscrit ainsi dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville dont le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » vise la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation du parc locatif public et privé, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et plus globalement la requalification urbaine et le renforcement de l'accès au logement.. Les PPRI Plan Rhône impactent une partie des centres anciens de Beaucaire et de Bellegarde et certains immeubles du quartier de Saint Vincent.

L'étude pré-opérationnelle, conduite au premier semestre 2017, a conduit à analyser les résultats des politiques précédentes de réhabilitation du parc de logements anciens à travers les deux OPAH communautaires et à définir un programme d'interventions sur le bâti existant à travers la réhabilitation - requalification des centres anciens de Beaucaire, Bellegarde, Jonquières Saint Vincent et du quartier de Saint Vincent.

Cette démarche s'inscrit dans les actions du Programme Local d'Habitat (PLH) intercommunal (2015-2020) de la CCBTA dont l'un des enjeux est de « *requalifier les centres urbains, l'habitat et le cadre de vie en développant leur attractivité et en proposant une offre de logements de qualité adaptée aux besoins des populations* ».

Deux OPAH communautaires portant sur les cinq communes ont été conduites en régie par la CCBTA (2005-2008 et 2009-2011) et ont été poursuivies à ce jour par des dispositifs à l'échelle du territoire communautaire à travers les opérations « façade », le PIG « Habiter Mieux » et les financements d'aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- Objectifs initiaux de réhabilitation dépassés lors de la 1^{ère} OPAH (réhabilitation de 92 logements de propriétaires occupants et 136 logements de propriétaires bailleurs pour environ 6 M€ de travaux) avec davantage de loyers intermédiaires que prévu et moins de loyers conventionnés. Cinq dossiers insalubrité ont été conduits en négociation avec les propriétaires. Pas ou peu d'actions complémentaires (aménagement urbain, ravalement de façade) ont été réalisées.
- Une seconde OPAH communautaire, avec la réhabilitation de 127 logements dont 80 logements de propriétaires occupants. Celle-ci a fait l'objet d'un avenant en 2011 afin de répondre aux nouvelles priorités

¹ Beaucaire, Bellegarde, Fourques, Jonquières Saint Vincent et Vallabrègues.

² 3.700 habitants supplémentaires entre 1999 et 2008 (données PLH), portés par le solde migratoire avec en grande majorité des mobilités liées à l'emploi de populations venant essentiellement de la région et de la région PACA.

³ Le PSMV représente 1/6 de la population de la communauté de communes avec environ 4.700 habitants pour 2100 logements (données PLH).

⁴ 37% des résidences principales (qui représentent 90% du parc total de logement) ont été construites avant 1949 (données PLH).

de l'Anah (dispositifs plus coercitifs de lutte contre l'habitat insalubre, lutte contre la précarité énergétique FART).

Malgré les résultats de ces opérations d'incitation à la réhabilitation des logements privés (environ 7% du parc de logements a été réhabilité), le constat statistique et physique, établi lors des visites de terrain en 2017, montre encore l'existence d'importants **gisements de logements et immeubles vacants et/ou dégradés et de quelques locaux non voués à l'habitation qui constituent des opportunités foncières à saisir** dans un marché immobilier ne répondant pas aux besoins des différents segments de la population.

Des enjeux majeurs ont été identifiés :

- L'enjeu de conduire une politique de requalification des centres anciens des trois communes relatif au poids de ces centres anciens avec environ 8.000 habitants qui représentent 30% des habitants de la communauté de communes, soit 3.500 ménages qui y résident, et 3.653 logements soit 40% des logements ; En cela, renforcer le rôle et le poids des centres villes à l'échelle du territoire communautaire.
- Un enjeu de soutien des populations en place mais aussi de diversification sociale au regard des situations sociales des trois centres anciens avec une occupation par des ménages modestes voire très modestes où l'on note la sur représentation des ménages d'une seule personne et des ménages modestes voire précaires.
- Un enjeu immobilier qualitatif avec une forte vacance et l'inconfort/ insalubrité de certains logements; Situations qui constituent des opportunités foncières à réutiliser, réhabiliter voire restructurer et recycler pour une offre de logements anciens de qualité :
 - Poids des logements médiocres (catégories 7 et 8⁵) qui représentent une part très notable du parc des centres anciens (entre 14 et 33%) avec des situations de péril, d'insalubrité et de non décence à traiter en priorité.
Environ 30 % du parc de logements du centre ancien de Beaucaire est en copropriété parmi lequel on recense une centaine de logements potentiellement dégradés.
 - Une évolution globale concurrentielle du parc de logements⁶ au détriment du parc en centres anciens dont la vacance augmente⁷ avec une production neuve assez régulière sur la période 2007-2013 en périphérie des centres anciens.
- Un enjeu immobilier qualitatif avec des logements et immeubles anciens qui présentent des déperditions énergétiques avec la nécessité de conduire des travaux visant à réduire cette précarité énergétique.
- Des enjeux urbains pour conduire une véritable politique de réhabilitation/ revalorisation des centres anciens, dont le succès sera déterminé par une nouvelle attractivité de ces quartiers pour les ménages :
 - Développer l'attractivité du centre ancien de Beaucaire aux qualités urbaines et patrimoniales reconnues mais insuffisamment ouvert sur son tissu urbain environnant et présentant un bâti encore dégradé malgré les nombreuses réhabilitations et les restaurations conduites depuis 35 ans.
 - Favoriser l'attractivité du centre-ville de Bellegarde et les liens avec les nouveaux quartiers.
 - Recomposer le centre-bourg de Jonquières Saint Vincent au cœur du développement urbain de la commune, et requalifier le quartier de Saint Vincent dans la perspective de la déviation de la RD 999 avec la création d'un pôle de centralité.

L'étude pré opérationnelle a conduit à :

⁵ Données issues du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

⁶ Sur la période 2007 – 2013, l'on note en moyenne, 164 logements neufs commencés par an, 139 ménages de plus par an pour 81 logements vacants de plus par an.

⁷ En 2013, l'on dénombrait 1.161 logements vacants sur les trois communes dont 853 à Beaucaire.

[[GED : LOGEMENT - FISAC / P L H / AXE 3 - FICHE OPAH 3-5 / ETUDE DE DEFINITION / Convention / Conventions / V15 - Projet_convention_OPAHRU_CCBTA_V15.docx]]

- Etablir un nouveau plan d'actions global portant sur la réhabilitation et la requalification du patrimoine urbain et du bâti existant des centres anciens des trois communes ; Plan d'actions qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH communautaire et des priorités du « Pilier – Améliorer le cadre de vie et le Renouvellement urbain » du contrat de ville 2015- 2020 de Beaucaire.
- Proposer d'adapter les outils opérationnels et financiers aux particularités des sites et aux enjeux de recyclage des fonciers les plus dégradés, de la réutilisation des bâtis vacants et de l'adaptation des logements aux besoins des populations dans un objectif de mixité sociale, générationnelle pour un mieux vivre ensemble.

En cela, il s'agira notamment de :

- Reconquérir et développer l'attractivité des centres anciens en mobilisant les friches, et les espaces délaissés par la rénovation des îlots ou des bâtis dégradés en s'appuyant sur les qualités patrimoniales des sites, tout en les préservant des effets d'aubaine en s'opposant à leur densification et en favorisant la qualité résidentielle.
- Favoriser et développer la mixité fonctionnelle (habitat, services, activités économiques et commerciales,...).
- Prendre en compte l'adéquation offre/demande en logement, la diversité des modes d'habiter dans un objectif du maintien dans de bonnes conditions et de l'accessibilité de nouvelles populations en centres villes (accession à la propriété de nouveaux ménages dont les jeunes, personnes âgées, ménages aux ressources modestes, travailleurs saisonniers....) :
 - Rénover l'habitat dégradé, insalubre pour offrir des conditions d'habitabilité aux occupants.
 - Créer une offre de logements de qualité en renouvellement urbain en réutilisant les bâtis existants et s'appuyant sur leurs qualités patrimoniales. En cela, mobiliser les logements et locaux vacants pour une offre immobilière nouvelle.

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

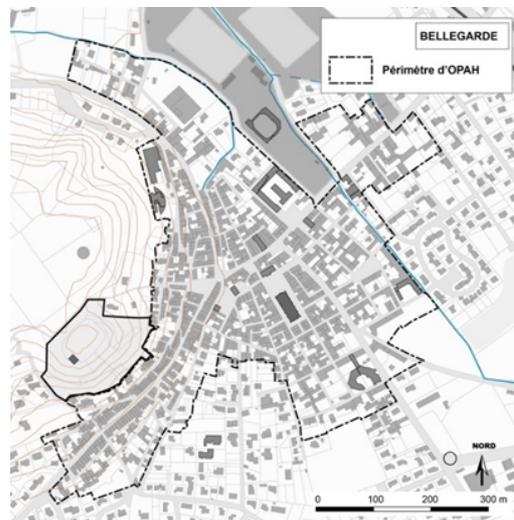
1.1. Dénomination de l'opération

La communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA), l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) des centres anciens de Beaucaire, Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent et du quartier de Saint Vincent.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH RU concerne les centres anciens de :

- Beaucaire, cœur de ville situé dans la zone USS du PLU, qui est ceinturé par le boulevard du Maréchal Foch à l'ouest, le boulevard du Maréchal Joffre puis la rue des anciens combattants d'Afrique du Nord au nord, par l'avenue Marius Gardiol puis la rue du Champ de foire, la rue Danton, la rue Frédéric Mistral et le square Eysette à l'est et par le quai du Général de Gaulle au sud. Le cœur de ville comprend 3.225 logements dont 3.118 résidences principales⁸.
- Bellegarde, cœur de ville situé à l'intérieur de la zone UA du PLU, qui est délimité par la rue de Nîmes et les immeubles situés en pied de la colline de la Tour jusqu'à la rue Concorde à l'ouest, par l'impasse Concorde puis la rue du Rieu, les immeubles situés au sud de la rue des jardins, la rue de la Tuilerie et les immeubles situés au sud de la rue Jean moulin jusqu'à la rue d'Arles puis la rue du Mas de Rom au sud, par la rue du Cadereau, la rue des Clairettes puis les immeubles situés au nord de l'impasse des Clairettes jusqu'à la rue des Aires à l'est et par la D3 avec des îlots bordés par la rue Fanfonne Guillaume, la D3 pour se prolonger par la rue des arènes au nord. Le cœur de village comprend 981 logements dont 941 résidences principales⁹.
- Jonquières Saint Vincent, cœur de village, dans le périmètre de la zone Ua du PLU, délimité par la rue du marché, la rue des arènes, la rue de Beaucaire puis les immeubles situés à l'est de la ruelle des jardins à l'est, par la rue des Pasquiers, la rue nationale, la rue des Picardes, les immeubles situés au sud de la rue

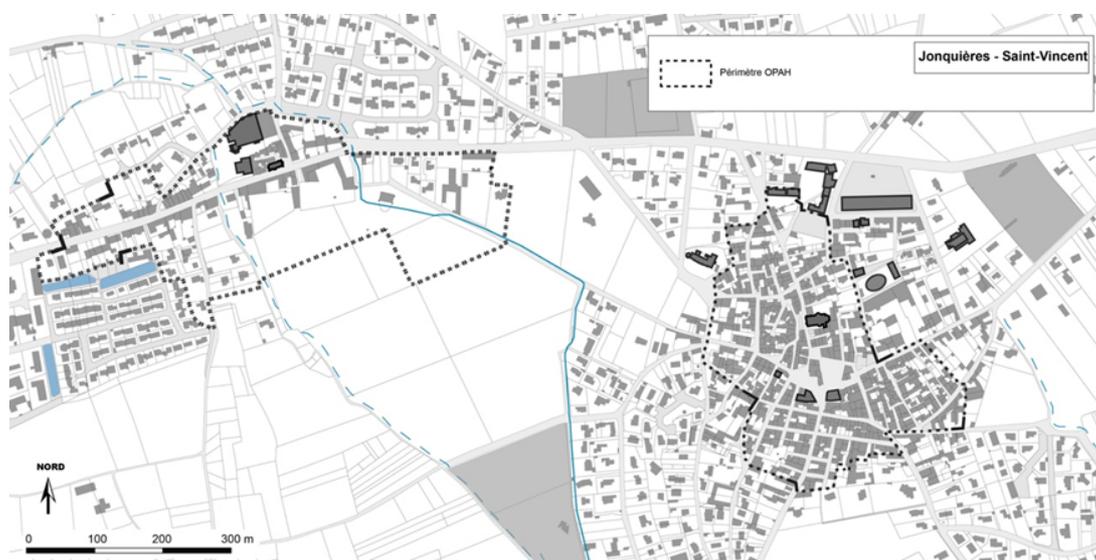


⁸ 797 logements de propriétaires occupants, 1.550 logements de propriétaires bailleurs et 771 logements vacants – Données issues du fichier foncier 2014.

⁹ 420 logements de propriétaires occupants, 402 logements de propriétaires bailleurs et 119 logements vacants.

[[GED : LOGEMENT - FISAC / P L H / AXE 3 - FICHE OPAH 3-5 / ETUDE DE DEFINITION / Convention / Conventions / V15 - Projet_convention_OPAHRU_CCBTA_V15.docx]]

Pasteur jusqu'à la rue du N au sud, par la rue Bellevue, la rue des Moulins, la rue Fénélon jusqu'à la rue Frédéric Mistral au nord. Le cœur de village comprend 447 logements dont 437 résidences principales¹⁰. Ainsi que le quartier de Saint Vincent, situé en zones Ub et Uba du PLU, de part et d'autre de la RD 999.



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

S'appuyant sur les caractéristiques et spécificités urbaines et patrimoniales, les stratégies d'offres immobilières analysées lors de l'étude pré opérationnelle, **huit enjeux et défis à relever** ont été identifiés :

- Un patrimoine bâti à dé-densifier dans des tissus urbains très compacts, en nombre de logements, préserver et développer les espaces libres afin de favoriser une véritable aménité urbaine :
 - Stopper la division des parcelles en petits logements et favoriser les curetages.
 - Préserver et aménager les espaces libres.
- Un patrimoine bâti à réhabiliter et dé-densifier, le devenir des logements vacants avec un potentiel « réutilisable » non négligeable de parcelles vacantes.
- Le traitement des logements occupés non décents, dégradés et insalubres avec un parc important d'environ 230 logements occupés à Beaucaire, une centaine de logements à Bellegarde et Jonquières Saint Vincent.
- Le traitement de copropriétés dégradées à Beaucaire.
- Le maintien et l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite, 3^{ème} âge et personnes handicapées.
- L'amélioration des consommations d'énergie des logements réhabilités.
- L'adaptation des logements aux aléas d'inondation, s'il y a lieu, pour les propriétaires faisant l'objet d'un dossier de financement de l'OPAH RU.

¹⁰ 214 logements de propriétaires occupants, 148 logements de propriétaires bailleurs et 75 logements vacants.
[[GED : LOGEMENT - FISAC / P L H / AXE 3 - FICHE OPAH 3-5 / ETUDE DE DEFINITION / Convention / Conventions / V15 -
Projet_convention_OPAHRU_CCBTA_V15.docx]]

- L'entretien des immeubles et logements réhabilités à travers la sensibilisation des propriétaires à entretenir leur patrimoine et l'outillage nécessaire à travers le carnet d'entretien.

Afin de répondre à ces enjeux, l'OPAH RU visera à requalifier les centres anciens de Beaucaire, de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation de qualité, en réhabilitant les patrimoines vacants et dégradés afin de « produire » une nouvelle offre de logements de qualité, en organisant une accession à la propriété sécurisée et de qualité de nouveaux propriétaires et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur des îlots aux bâtis dégradés et/ou vacants à restructurer. Il s'agira en cela d'associer la mise en valeur du patrimoine architectural et l'aménagement d'espaces publics sur des secteurs clés du tissu urbain des trois communes mais aussi les circulations et la gestion des stationnements.

L'objectif est en effet de construire un **Plan d'actions global, proposant à la fois une dimension urbaine et une dimension immobilière, adapté aux spécificités des trois communes** :

- Actions de réhabilitation/requalification des immeubles et logements.
- Actions d'accompagnement social.
- Actions d'accompagnement urbain, commercial, touristique, gestion de proximité et de sécurité.

En matière immobilière, il s'agira de cibler les actions et les traiter de façon incitative mais aussi de façon volontariste voire coercitive afin de « produire » des logements de qualité :

- Traiter en priorité le mal logement (logements non décents, dégradés voire insalubres de propriétaires bailleurs ou occupants) avec l'utilisation des leviers coercitif et incitatif¹¹.
- Remettre sur le marché des logements/immeubles/bâtis vacants.
- Soutenir les propriétaires occupants existants et propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux de qualité.
- Aider à l'accession à la propriété afin d'amorcer la diversification sociale et la revalorisation des centres.
- Aider au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.
- Réaliser des logements sociaux en acquisition/ amélioration à Bellegarde et à Jonquières Saint Vincent.

Mais aussi, il s'agira de définir les stratégies pour engager des opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés et/ou vacants afin de développer une nouvelle offre de logements de qualité. Des études opérationnelles portant sur des îlots, prédéterminés dans le cadre de l'étude préalable, devront être engagées afin de préparer la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière (ORI) et les financements possibles (THIRORI par l'Anah) voire, s'il y a lieu, des opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Conduire, coordonner et suivre l'ensemble de ces actions nécessite une organisation du partenariat et une gouvernance du projet global les plus efficaces possibles.

L'OPAH RU constituera le cadre de travail du Plan d'actions global à travers la conduite du volet de traitement immobilier en utilisant les leviers incitatifs et coercitifs selon les objectifs précédemment décrits tout en veillant à articuler ces actions avec les actions immobilières complémentaires (ORI, accession « clé en main » à la propriété) et avec les actions publiques urbaines, commerciales et touristiques.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

La poursuite de la requalification des centres anciens ne sera efficace qu'avec des restructurations importantes sur des îlots dégradés, vacants et trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité répondant aux souhaits des populations en place et des nouvelles populations.

¹¹ Il s'agira d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation avec la mobilisation des subventions publiques et, s'il y a lieu, de les contraindre à les réaliser (arrêtés d'insalubrité ou de péril, utilisation du règlement sanitaire départemental- RSD) avec la mobilisation de ces mêmes aides publiques.

Ces opérations lourdes, associées aux aménagements d'espaces publics et campagnes de ravalement de façade sur des secteurs clés¹² permettront de façonner un écrin aux patrimoines des communes et offrir une réelle aménité urbaine, en capacité de revaloriser l'image et l'attractivité des centres, de favoriser le tourisme.

La réutilisation de bâtiments vacants avec une aide à l'accession à la propriété, la production de logements sociaux dans les communes de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent n'en disposant que de peu, contribueront à cette requalification.

En cela, notons la nécessité d'articuler différentes actions participant au projet global de requalification urbaine et d'habitat des trois centres anciens avec la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficiente possible et d'instances de pilotage et de suivi adaptées.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

L'aménagement de l'espace public et le développement d'équipements jouent un rôle tant en terme d'amélioration de l'habitabilité des centres anciens, qu'en terme d'affirmation de leur rôle de centralité. Ils sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre pour les logements. Le volet urbain de l'OPAH RU sera porté par chaque commune sur son territoire.

Chaque commune conduira des projets de réaménagement des espaces et équipements publics de son centre-ville (gestion de l'espace urbain, déplacements, stationnement, usage des bâtiments et espaces publics). Ces projets permettront de concourir à l'attractivité de leur centre ancien à travers l'amélioration de l'usage des centres villes, à la valorisation de l'habitat du patrimoine de façon pérenne.

- **Beucaire**

La ville de Beaucaire poursuit l'élan engagé pour l'amélioration du cadre de vie et pour son rayonnement touristique et culturel, qui a permis la requalification de certaines rues et places stratégiques. La communauté de communes a procédé à la reconversion des halles en conservatoire de musique, la réhabilitation de la maison gothique en centre-ville sur une place de haute qualité architecturale, la mise en valeur du château en lien avec l'UDAP et la DRAC sur un programme pluriannuel et a installé l'Office de Tourisme communautaire au sein de la maison gothique devenue maison du tourisme et du patrimoine ; Autant d'éléments clés pour le développement culturel, touristique et économique de la ville et de la communauté de communes.

Aujourd'hui, la communauté de communes prévoit la construction d'un centre des congrès, dont l'objectif est de répondre à la demande des associations, mais aussi de développer le secteur du tourisme d'affaires. En termes d'équipements publics qui accompagnent la production de logements, elle s'engage fortement sur l'amélioration des écoles de la ville et sollicite la région pour la création d'un lycée. Ainsi, la réhabilitation de l'école de la rue Nationale est programmée, avec des travaux qui s'effectueront par étape, en site occupé, jusqu'en 2019. Des aides financières ont été demandées par les villes de Beaucaire et Tarascon auprès du département et de la région pour la rénovation de la piscine intercommunale.

Au cours des programmes de réhabilitation précédents, certaines rues et places ont bénéficié d'un traitement esthétique et confortable, en accord avec le caractère authentique du cœur de ville. La rénovation des espaces publics non traités et la réorganisation des stationnements et de la circulation pour dégager les lieux stratégiques, apaiser les parcours et donner une place plus importante au piéton, sont des objectifs sur lesquels la ville mise

¹² Pouvant être obligatoires sur décision des communes.

pour régénérer les modes de vie et apporter une plus-value aux logements. La sécurisation prévue, l'éclairage renforcé des rues du secteur sauvegardé et l'augmentation du réseau de vidéo-surveillance seront un facteur d'amélioration de la qualité de vie dans le centre ancien. En complément, la communauté de communes renforcera la mise en lumière et la sécurisation des rues pour améliorer la qualité du cadre de vie en centre ancien.

Avec le Rhône et le canal, le centre ancien possède dans son environnement immédiat, un grand potentiel d'espaces de convivialité, de détente et de contemplation, qui renforce son intérêt et son attractivité. Le développement des pratiques sportives et de loisirs sera favorisé, à portée des habitants, sur les berges du Rhône où une zone omni loisirs d'environ 6 hectares est programmée. Tandis qu'autour du port de plaisance, la ville s'engage dans la mise en valeur des quais et la requalification du cours Sadi Carnot, notamment pour l'amélioration des parcours piétons.

Enfin, en complément des opérations de réhabilitation et de requalification du centre ancien, la ville développe le site « Sud Canal », qui constitue un secteur de reconversion urbaine située dans le prolongement du cœur de ville. Pour la mutation de ce quartier, la ville met en œuvre une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), avec un objectif de créer environ 500 logements, mais aussi des équipements publics et des activités comme l'hôtellerie.

Dans ce cadre, il convient de souligner les projets programmés :

- Rénovation de l'école rue Nationale par la commune.

Les ambitions et projets à l'étude :

- Accompagner le développement économique, la desserte (ferroviaire) de la ville afin d'en faire la 3ème ville en population du Gard.
- Création de la ZAC du Sud canal (500 logements, sans commerces) avec l'objectif d'une complémentarité avec les fonctions du centre-ville (école, commerces).
- Création d'un centre de congrès (ancienne gare) par la CCBTA.
- Révision du PSMV du secteur sauvegardé afin de démolir des bâtis de l'îlot des pêcheurs pour réaliser un aménagement urbain de qualité.
- Mise en valeur du château et éclairage renforcé du secteur sauvegardé.
- Incitation à la création de garage en RDC en centre-ville.

Des études à mener :

- Etude urbaine permettant de déterminer les quelques axes stratégiques à valoriser : rues du Nord au sud, pénétrantes faisant le lien entre les espaces majeurs (berges du canal – stationnement sur les quais).
- Plan de circulation et stationnement afin de faire évoluer les pratiques : création de lieux de stationnement (parc sécurisé) et fermeture des rues du centre-ville au trafic, sauf pour desserte (habitants et commerces).
- Coordonner la mise en valeur du patrimoine, l'amélioration des espaces publics et du développement touristique.

- **Bellegarde**

L'ambition de Bellegarde est sous-tendue par une conception patrimoniale de la commune, qui intègre autant le bâti, les objets architecturaux que les traditions, le paysage, son histoire... De fait, la commune mène depuis plusieurs années des actions de modernisation et d'amélioration axées sur le centre ancien. La redynamisation de la partie basse du village, l'encouragement à la restauration avec une aide financière pour la rénovation des façades, l'intervention sur les espaces publics, comme l'importante requalification de la place Bonnet conduite

récemment par la CCBTA afin de donner un nouvel élan à cet espace central, la création de lieux de vie et de rencontre pour favoriser les liens sociaux, et l'embellissement du cœur de ville sont engagés.

Actuellement, la ville met en œuvre la requalification de la traversée de ville par la RD3, dans l'objectif de permettre la cohabitation des usages divers (concilier sécurité/rencontre/liberté de mouvement pour tous types de déplacements) et d'offrir une image harmonieuse qui procure à la fois un cadre villageois pour l'habitant et une rencontre marquante pour le visiteur. Cela implique le réaménagement immédiat des rues de la République et de Beaucaire, et ultérieurement, celui des rues de Nîmes, d'Arles et de Saint-Gilles, en partie. Les travaux à engager concernent également les places publiques adjacentes (places Saint-Jean, aux Lions, Carnot, Allovon, Briand) qui seront réalisées en 2017 par la CCBTA au titre du soutien aux commerces et à l'artisanat et à l'amélioration du cadre de vie. La commune entend également maintenir ses efforts en matière de fleurissement et de gestion de ses espaces verts qui sont aujourd'hui reconnus et validés par le label national de ville fleurie.

Cette ambition se traduit par la volonté municipale de fédérer autour du centre-ville, lieu de cohésion sociale.

Les projets en cours ou programmés :

- Aménagement en boulevard urbain de la D3 dans sa partie urbaine qui comprend le traitement des quatre places par la CCBTA afin de mettre en valeur les façades commerciales, de mieux organiser le stationnement et ainsi de rendre le centre-ville plus attractif et accessible.

Des études à mener :

- Faire évoluer les pratiques de stationnement, création de lieux de stationnement (parc sécurisé) et fermeture au trafic, sauf pour desserte.
- Améliorer l'accessibilité entre quartiers (centre-ville/les Ferrières) et le plan de circulation afin de faire cesser la situation d'inconfort des immeubles route de Saint Gilles.
- Aménagement de la route de Saint Gilles afin d'améliorer la sécurité des piétons et vélos (voie partagée) et l'accessibilité des logements.

- **Jonquières Saint Vincent**

La commune est engagée dans la redynamisation du centre bourg afin de le rendre plus attractif et de conforter l'identité villageoise des logements qu'il abrite. A ce titre, les aménagements de la place de la Mairie ont été réalisés par la CCBTA et par la commune pour l'Eglise. En complément de la production de logements réhabilités, la stratégie de valorisation que la commune envisage consiste à privilégier des cheminements sécurisés et confortables en libérant le centre des trafics interurbains, à améliorer le plan de circulation et à mieux organiser le stationnement au profit des habitants. Elle souhaite également favoriser les déplacements en modes doux notamment grâce à l'historique Via Domitia, dont le tracé permet de relier aisément la future gare multimodale, tout en ouvrant des possibilités de promenades en direction de Beaucaire.

La localisation de l'urbanisation future est envisagée dans les espaces non bâtis entre le quartier de Saint Vincent et le centre bourg. Cette greffe doit permettre de faire le lien entre des quartiers typologiquement différents. Le projet en réflexion s'appuie sur le réinvestissement de dents creuses, autour d'un programme mixte d'implantation d'habitats, de commerces, de services et notamment l'aménagement d'espaces verts et de loisirs fédérateurs, offerts aux habitants du centre ancien et à ceux du nouveau quartier.

Dans ce cadre, un projet urbain et d'aménagement est envisagé afin de redonner du sens et permettre la réorganisation du village et de ses extensions et du quartier de Saint Vincent en lien avec le projet de déviation de la D 999.

Les projets programmés :

- Réaménagement d'espaces urbains au cœur du centre ancien : rue de la République, rue de l'école de Garçons, rue de l'Eglise, place du 11 novembre 1918, rue du Grand Mas et la rue des Costières (quartier de Saint Vincent).

- Halle des sports au quartier de Peire Fioc.
- Groupe scolaire élémentaire, quartier de Peire Fioc, desservi par la future voie de raccordement de l'agglomération à la RD 999 déviée.
- Voie de liaison Est-Ouest au sud du centre ancien.
- Projet de maison en partage au sud de la commune.

Des études en cours ou à mener :

- Etablir un projet urbain permettant de mieux organiser le futur développement de la commune en s'appuyant sur les potentiels existants et projets structurants (déviation RD 999, gare TGV) : potentiel du centre ancien en appuyant et encadrant les opérations immobilières en cœur de village autour de l'église (transformation d'usage des bâtis à usage agricole, éviter les divisions d'immeubles) en lien avec le développement de stationnement, potentiel majeur de renouvellement et de restructuration autour de la RD999, des écoles et de la halle aux fruits, organiser les liaisons entre quartiers récents et leurs dessertes.
- Périmètre de projet « Entre Jonquières et Saint Vincent », le long de la rue de Nîmes et de l'avenue de Saint Vincent dont l'étude d'aménagement a été confiée à l'EPF Occitanie.
- Faire évoluer les pratiques de stationnement, création de lieux de stationnement (parc sécurisé, garages en RDC) et fermeture au trafic du centre ancien, sauf pour la desserte.
- Projet de mutation de la cave coopérative du quartier de St Vincent en espace public, « poumon vert ».

3.2. Volet foncier

Le volet foncier doit se dérouler concomitamment à l'OPAH RU afin d'engager la requalification et revalorisation des trois centres anciens. L'étude pré opérationnelle ayant analysé les limites d'une seule politique d'incitation à la réhabilitation des immeubles des propriétaires privés, il convient d'engager des restructurations importantes sur des îlots aux bâtis dégradés, vacants ou trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité, de diversifier l'offre en logements en organisant une accession à la propriété « clé en main » en utilisant les gisements d'immeubles vacants mais aussi de permettre la création de logements sociaux à Bellegarde et à Jonquières Saint Vincent.

Les interventions de restructuration et recyclage des îlots dégradés relèvent d'une opération d'aménagement au sens du code l'urbanisme (L 300-1) et seront mises en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la CCBTA.

Afin de faciliter la réalisation du volet foncier, un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie pourrait être mis en œuvre. Il ferait suite à la réalisation d'un diagnostic foncier de l'EPF Occitanie portant sur l'ensemble du territoire de la CCBTA. Des conventions opérationnelles pourraient porter sur une :

- Veille foncière, d'une durée à déterminer, sur l'ensemble des périmètres d'OPAH, afin de permettre une intervention foncière en fonction des opportunités portées à la connaissance des communes.
- Veille foncière portant sur les îlots et les immeubles ciblés, indiqués au présent article, afin d'y permettre une action publique renforcée.

- **Opérations portant sur les îlots dégradés**

Six secteurs nécessitant une dé-densification, un remodelage et une restructuration des immeubles ont été repérés et ont fait l'objet d'une première analyse architecturale et urbaine dans le cadre de l'étude pré opérationnelle où des préconisations d'intervention ont été émises :

- Ilots dégradés des prisons, des bijoutiers, Aillaud et des pêcheurs à Beaucaire.

- Ilot route de Saint Gilles à Bellegarde.
- Ilot de la cure à Jonquières Saint Vincent.

Ces interventions permettront, parallèlement à l'amélioration de conditions résidentielles, de diversifier l'offre de logements par la production de logements locatifs de qualité et de logements en accession à la propriété.

Le recours aux opérations de restauration immobilière (ORI) devrait permettre d'engager des travaux de qualité qui seront déclarés d'utilité publique ; Les travaux étant entrepris soit par les propriétaires privés ou leurs représentants (monteur d'opération) ou par le concessionnaire de la CCBTA.

Dans le cas d'acquisition publique, les immeubles relevant de l'ORI pourraient faire l'objet d'un financement de l'Anah au titre du traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

La CCBTA devra organiser en 2018 un appel d'offres pour recruter un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement. Une étude pré opérationnelle et opérationnelle d'îlots devra alors définir les périmètres, faisabilités, programmes, nature des travaux et montages financiers.

- **Accession à la propriété « clé en main »**

Organiser une accession à la propriété de qualité et sécurisée pour de nouveaux ménages de propriétaires occupants (PO) constitue un enjeu essentiel de diversification de la population des centres anciens. L'objectif est de vendre des « produits » attractifs (qualité des logements et des espaces annexes ; vue, exposition, garage ou offre de stationnement sécurisée à proximité, ...) dans un contexte urbain qui se revalorise (espaces publics, offre culturelle,...).

Deux axes d'intervention ont été définis dans le cadre de l'étude pré opérationnelle :

- Mobilisation de professionnels pour l'acquisition et la mise en œuvre des travaux pour une vente « clé en main » aux futurs PO : immeubles cibles d'une trentaine de maisons de petite taille sur les trois communes, recours à des opérateurs (HLM, SEM, promoteur), acquisition et réalisation de travaux de qualité selon un cahier de prescriptions architecturales, constitution d'un tour de table financier (mobilisation d'aides publiques de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU, de la CCBTA, prêt d'Action Logement, PTZ¹³, PSLA¹⁴ ...).

La CCBTA devra organiser en 2018 une consultation pour retenir ce(s) professionnel(s).

- Mobilisation et encadrement des opérations d'acquisition directes par les PO dans un souci qualitatif : veiller à établir le cadre réglementaire propice (PLU en évitant les divisions de parcelles, limitant ou encadrant la création des logements en rez-de-chaussée, facilitant l'installation de garage en rez-de-chaussée...) et le cadre financier (conditionner les aides publiques de l'OPAH RU à la réalisation de projet et travaux de qualité).

Les aides publiques de l'Anah et de la CCBTA (aides aux remises sur le marché de logements vacants et dégradés et aides au ravalement de façade) seront mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU. Il appartiendra à l'opérateur en charge de l'OPAH RU d'accompagner pour le montage des dossiers de demande de subvention.

- **Création de logements sociaux en acquisition/ amélioration en centres anciens**

¹³ Prêt à taux zéro.

¹⁴ Prêt social en location accession.

L'atlas du logement social indique un parc locatif d'environ 1.200 logements dont plus de 80 % sont situés à Beaucaire avec de nombreuses demandes de logement en attente. L'OPAH RU offre une opportunité de mobiliser des immeubles vacants pour les réutiliser en offre supplémentaire de logements sociaux.

Cette offre sera proposée sur les communes de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent qui n'en disposent que de peu. Un objectif d'environ 30 logements est ainsi proposé.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU devra établir des études de pré faisabilité sur des fonciers communaux ou disponibles afin de faciliter l'intervention ultérieure de bailleurs sociaux que les collectivités devront mobiliser.

3.3. Volet immobilier

Le volet immobilier sera pris en compte dans le cadre de l'OPAH RU.

Le suivi animation classique d'une OPAH RU :

Les objectifs visés correspondent aux problématiques et enjeux des trois centres anciens et aux thèmes prioritaires de l'Anah :

- Le traitement du mal logement (détaillé dans le § 3.4) et la remise sur le marché de logements vacants.
- L'accompagnement de l'accession à la propriété (détaillé dans le § 3.2).
- Le traitement des parties communes de copropriétés fragiles et dégradées (détaillé dans le § 3.5).
- La précarité énergétique (détaillé dans le § 3.6).
- L'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées (détaillé dans le § 3.7).
- L'adaptation des logements aux aléas des risques d'inondation (détaillé dans le § 3.8).
- L'accompagnement social (détaillé dans le § 3.9).
- Le traitement patrimonial et environnemental dont les ravalements de façade (détaillé dans le § 3.10).
- L'appui à l'entretien des immeubles et logements réhabilités (détaillé dans le § 3.11).

Afin d'accompagner la requalification et restructuration des centres anciens, certains immeubles et îlots ont été repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme ayant un potentiel d'évolution. Ces immeubles feront l'objet d'études opérationnelles précises afin de préparer puis d'engager les opérations de restauration immobilière (ORI).

L'objectif de l'OPAH RU est de :

- Réhabiliter le parc privé de façon incitative mais aussi coercitive en soutenant les programmes de travaux de qualité (architecturale, dé-densification et curetage, configuration des logements, éviter les divisions d'immeubles en petits logements et la création de logements en rez-de-chaussée).
- Maintenir les populations en place dans de bonnes conditions.
- Accompagner une accession à la propriété sécurisée et de qualité.
- Lutter contre la précarité énergétique.

L'opération vise à atteindre un objectif de 331 logements¹⁵ améliorés sur 5 ans :

- Traitement du mal logement :
 - 90 logements locatifs.
 - 30 logements de propriétaires occupants.
- Remise sur le marché des logements vacants et dégradés ou des bâtis nécessitant un changement d'usage avec 80 logements locatifs dont 8 logements en changement d'usage.
- Amélioration des logements locatifs occupés :
 - 20 logements locatifs faisant suite à un contrôle décence.

¹⁵ Hors copropriétés et logements faisant l'objet de travaux relatifs aux aléas inondation.

- 28 logements locatifs dont 10 logements moyennement dégradés, 10 logements nécessitant des seuls travaux d'amélioration énergétique et 8 logements pour l'adaptation des logements des personnes âgées et handicapées.
- 3 logements avec des travaux liés aux aléas des risques d'inondation.
- Soutien des réhabilitations de qualité des logements des propriétaires occupants en place :
 - 60 logements avec des travaux de maintien à domicile des personnes âgées et handicapés
 - 70 logements avec des travaux de lutte contre la précarité énergétique.
 - 6 logements avec des travaux liés aux aléas des risques d'inondation.
- Accession à la propriété « clé en main » de nouveaux propriétaires occupants :
 - 25 logements en utilisant les opportunités foncières et en mobilisant des professionnels.

Au-delà des logements précités, 25 immeubles en copropriétés fragiles ou dégradées pourront bénéficier d'aides pour réaliser des travaux en parties communes.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le PIG départemental insalubrité ne s'appliquera pas sur les périmètres de l'OPAH RU.

Avec l'OPAH RU portant sur les centres anciens de Beaucaire, de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent ainsi que le quartier de Saint Vincent, la CCBTA s'engage dans une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé et insalubre.

Environ 350 logements¹⁶ (dont 74 parcelles représentant 112 logements ont été repérés comme potentiellement non décents, dégradés ou insalubres et pourraient faire l'objet d'une obligation de travaux au titre des procédures d'insalubrité, de péril et ne pas répondre aux critères de décence.

Le prestataire de l'OPAH RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à réhabiliter ces logements ou, le cas échéant, à mettre hors d'état d'utilisation des logements interdits à l'habitation.) L'objectif est de traiter prioritairement les arrêtés de péril et d'insalubrité présents sur le périmètre de l'OPAH RU ainsi que les recensements des situations ou les signalements au travers du partenariat¹⁷ qui interviendront au cours de l'OPAH RU, et d'engager des travaux de qualité par le biais de la négociation ou de la coercition.

La stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé ou insalubre mobilisera différents outils :

- Volet incitatif : les subventions de l'OPAH RU seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action conduite et aboutie dans cette configuration sera plus rapide et moins onéreuse pour les collectivités.
- Volet coercitif : les pouvoirs de police des maires et du préfet ou les services de la CAF seront mobilisés au titre de la commission pour le logement décent (CPLD) par l'opérateur en charge de l'OPAH RU dès lors que la situation le nécessitera.
- Volet curatif : porté par la CCBTA à travers les opérations d'aménagement de recyclage des fonciers les plus dégradés (ORI, voire s'il y a lieu RHI) conduites dans le cadre d'une concession d'aménagement en parallèle de l'OPAH RU (Cf. Volet Foncier).

¹⁶ Classés en catégories 7 ou 8 – Données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

¹⁷ Travailleurs sociaux, médicaux sociaux, services de mairie/ CCAS, ...

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec les villes et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les situations d'insalubrité seront déclarées, traitées, par le PLHI. Un groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », animée par l'opérateur de l'OPAH RU, sera créée à cet effet afin de faciliter le travail de repérage, le traitement et suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH RU, opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés) et des partenaires à mobiliser (services des communes, travailleurs sociaux du département ou d'autres organismes, CCAS, DDTM ...). Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH RU devra en effet s'articuler avec les opérations publiques de recyclage fonciers (ORI, voire RHI).

Le volet lutte contre l'habitat indigne comprendra les missions :

Mise en place de partenariats et suivi

La CCBTA, en lien avec les trois communes dans le cadre du Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », fera le lien entre les instances traitant du logement indécemment géré par la CAF (CPLD), logement indigne (PLHI), mises en demeure du risque saturnisme (DDARS) et de l'opérateur en charge de l'OPAH RU :

- Les plaintes recensées seront transmises à l'opérateur de l'OPAH RU.
- Les rapports d'insalubrité (volet technique et volet social) pour le passage en CODERST seront transmis au PLHI et présentés par l'opérateur en charge de l'OPAH RU.
- Les évolutions de ces différentes plaintes seront évoquées dans chacune de ces instances et dans le groupe de travail précité.

Plus globalement, il s'agira de :

- Mobiliser les partenaires en tant que de besoins.
- Animer un partenariat fort institué au sein du Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », du Comité technique et du COPIL de l'OPAH RU.
- Constituer et alimenter un observatoire du logement indigne avec toutes les informations utiles pour une bonne connaissance des situations locales, évolutions de la situation.

Repérage et pré-diagnostic

L'opérateur en charge de l'OPAH RU aura pour mission de :

- Se coordonner avec les acteurs pour le traitement des dossiers en cours.
- Centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (services techniques des trois villes, CCAS, Département, ARS, CPLD qui représente la CAF et la MSA...). Coordination avec le service technique de Beaucaire pour effectuer leur mission en partenariat.
- Visiter les logements et établir des pré-enquêtes pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, juridiques, réglementaires (choix argumenté de la « filière de traitement », indécence, insalubrité ou péril).

Diagnostic approfondi et montage opérationnel

L'opérateur en charge de l'OPAH RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'Anah et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique) mais aussi en articulation avec les services et le dispositif spécifique de la CAF dans les situations de non décence en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- Un diagnostic technique approfondi pour lequel il sera recommandé d'utiliser une grille d'évaluation (grille insalubrité ou indécence), de formuler les prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par postes ; L'opérateur pouvant, s'il y a lieu, recommander la réalisation de diagnostics complémentaires (structure ...) et de constat de risque d'intoxication au plomb (CREP).

- Un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux. L'opérateur devra également informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la sécurité et la santé et sur leurs droits et responsabilités pénales.
- Un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la(les) procédure(s) la(les) plus adaptée(s) avec la rédaction d'une note à la CCBTA. Puis l'établissement des procédures adaptées aux situations rencontrées avec la production des documents préparatoires et des éléments de dossiers ad hoc.
- Un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages, leurs besoins, leur capacité d'insertion qui permettra d'établir un plan de relogement temporaire ou définitif et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir.
- Une médiation auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré-consultation pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses capacités financières.

Réalisation des opérations

Sur la base des éléments de diagnostic, l'opérateur en charge de l'OPAH RU assurera :

- L'accompagnement dans la réalisation et le financement des travaux afin d'engager la négociation amiable avec le propriétaire : simulations financières avec la mobilisation des aides publiques de l'Anah (avis préalable Anah), de la CCBTA et autres financements complémentaires.
- La conduite des actions de médiation et validation du projet par le propriétaire à commencer par la négociation amiable de la réalisation des travaux par le propriétaire et s'il y a lieu le recours aux procédures coercitives avec les partenaires.
- Le montage et la vérification du dossier technique. Cette mission se réalisant à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre.
- La participation au PLHI et au CODERST, s'il y a lieu.
- Le suivi des opérations et les contrôles, le travail de coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levées des arrêtés, suivi financier des subventions, suivi juridique.
- L'accompagnement dans la mise en œuvre des relogements provisoires notamment dans des logements tiroirs mis à disposition par les villes ou des relogements dans les logements des bailleurs sociaux.
- Le compte rendu des actions menées au Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne ».

3.5. Volet copropriété en difficulté

L'étude pré opérationnelle a permis de repérer qu'environ 30 % du parc de logement du centre ancien de Beaucaire est en copropriété parmi lequel on recense environ 140 logements potentiellement dégradés¹⁸. Parmi ceux-ci, six anciennes Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) représentant environ 65 logements, sont en faillite et non abouties, et en situation potentielle de copropriétés dégradées.

Des problèmes juridiques ont été repérés sur certaines propriétés sans statut de copropriété, générant un certain immobilisme des propriétaires dans la prise de décision de réhabilitation propice à la dégradation des immeubles.

Les parties communes de ces immeubles pourront faire l'objet d'intervention dans le cadre de l'OPAH RU (entrée, hall, cages d'escaliers et travaux relevant des parties communes) avec la mobilisation, selon leur état de dégradation soit :

¹⁸ Classés en catégories 7 et 8- Données PPPI.

- Des aides de l'Anah pour les copropriétés dégradées.
- Du Fonds de prévention, abondé par la CCBTA, pour des travaux améliorant la résidentialité des parties communes (agrandissement de l'entrée d'immeuble, création de local commun, escaliers ...).
- D'un appui juridique pour « installer » les règlements de copropriété des propriétés sans statut juridique de copropriété.

L'OPAH RU visera une intervention limitée sur les copropriétés dégradées financées par l'Anah. L'objectif d'intervention portera sur une vingtaine de copropriétés parmi lesquelles les anciennes AFUL en situation de blocage. L'animation de l'OPAH RU déterminera les copropriétés, pré repérées dans le cadre de l'étude préalable, (cf annexe jointe, liste non exhaustive qui sera réévaluée annuellement et présentée au COPIL pour validation), sur lesquelles intervenir :

- Identifier les copropriétés dégradés ou propriétés sans statut de copropriété. Pour cela, au préalable, un diagnostic multicritères (volet urbain, fonctionnement, social, gestion, juridique) établira la situation de difficulté de la copropriété. Ce diagnostic devra intégrer un plan de redressement de la copropriété. Sur la base de ces éléments, la Commission locale d'amélioration de l'habitat de l'Anah (CLAH) validera les copropriétés entrant dans le volet « copropriétés dégradées ».
- Réaliser une assistance juridique.
- Réaliser une assistance technique et administrative pour la réalisation des travaux en parties communes en intégrant la recherche d'économie d'énergie ainsi que la prévention et le traitement des impayés.
- Informer et conseiller les copropriétaires, en partie privative, dans la conduite de travaux.

3.6 - Volet énergie et précarité énergétique

Article 3.6.1 - L'enjeu de lutter contre les déperditions énergétiques des logements

Un Contrat Local d'Engagement (CLE) départemental contre la précarité énergétique vis-à-vis des propriétaires occupants signé le 13 mai 2011 et ayant fait l'objet d'un avenant pour la période 2014 – 2017.

Le présent volet énergie et précarité énergétique se substituera sur les périmètres de l'OPAH RU au PIG départemental « PIG Habiter Mieux » qui s'applique sur l'ensemble de la communauté de communes.

Les éléments repérés lors de l'étude préalable indiquent un parc immobilier dont le chauffage est essentiellement électrique ou au gaz. Le calcul des déperditions met en évidence le fait que, sans isolation, les RDC et les derniers étages des immeubles d'habitation seront les plus « déperditifs » :

- Bâti en moellons de pierre ou pierres appareillées, murs d'épaisseur allant de 50 cm en RDC à 20/ 25 cm aux étages.

L'évaluation des consommations d'énergie, selon la méthode 3cl du DPE sur un échantillon d'immeubles, indique une consommation entre 250 à 400 kWh/m² an (selon la position dans les étages) pour des immeubles sans isolation avec un chauffage électrique. Une diminution des consommations sera recherchée avec la recherche de solutions techniques en fonction des particularités de chaque projet¹⁹. Une pratique courante a été observée dans les rénovations, les murs de façade sont rarement isolés car cela réduit les petites surfaces par niveau (petits parcellaires de Beaucaire, Bellegarde et Jonquières Saint Vincent).

L'opérateur en charge de l'OPAH RU effectuera, avec notamment les travailleurs sociaux et les CCAS des communes, un travail de repérage des logements concernés au premier rang desquels les propriétaires occupants. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers nécessaires à la réalisation de travaux permettant de lutter contre les déperditions énergétiques avec un gain attendu d'au moins 25 % d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants et de 35 % pour les propriétaires bailleurs (DPE exigé) pour être éligible aux aides du FART.

¹⁹ Avec par exemple l'isolation de toiture et l'installation d'une pompe à chaleur air/air qui pourrait diminuer de moitié les consommations.

Seront ciblés les travaux visant à :

- L'isolation des toitures, des planchers bas du logement (RDC ou bas 1er étage) et de certains murs (murs minces de façade, murs au nord et murs minces en parties communes).
- Maintenir l'inertie pour le confort d'été et donc à conserver sans isolation les murs ne donnant pas sur l'extérieur (exemple des refends mitoyens).
- La ventilation impérative des logements.
- Le choix du mode de chauffage le plus adapté à travers notamment le coût des consommations mais aussi l'insertion urbaine (par exemple le chauffage par pompe à chaleur devrait être conditionné à son insertion en cave ou toiture).

La CCBTA octroiera une aide complémentaire à la prime ASE du FART de l'Anah.

Article 3.6.2 - Dispositif Habiter Mieux et copropriétés fragiles

L'Anah propose une nouvelle aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés "fragiles"²⁰ construites avant le 1er juin 2001. Cette aide peut être attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum.

Pour bénéficier de cette aide, la copropriété doit comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale.

3.7 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Un enjeu sociétal à l'échelle du territoire

Le Programme local de l'habitat de la CCBTA soulignait l'enjeu de diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins, insuffisamment satisfaits, de publics spécifiques telles que les personnes âgées ou handicapées.

La population de l'agglomération est jeune mais il est nécessaire d'anticiper son vieillissement, sensible dès 2020. On peut ainsi estimer le public cible des plus de 75 ans à environ 230 ménages.

D'ores et déjà, la CCBTA a mis en place un fonds d'aide dans le cadre du programme « Maintien à domicile et handicap » sur la période 2012 – 2018. Poursuivre la conduite de ces travaux constitue un axe important de la future OPAH RU.

Le présent volet se substituera sur les périmètres de l'OPAH RU au programme «Maintien à domicile et handicap » qui s'applique sur l'ensemble de la communauté de communes.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU aura pour mission d'assister les propriétaires, au premier rang desquels les propriétaires occupants, à obtenir les documents nécessaires au montage des dossiers « autonomie et de maintien à domicile ». Il effectuera un travail de repérage, avec notamment les travailleurs sociaux, CCAS des communes, services du Conseil Départemental, la Maison départementale des personnes handicapés du Gard (MDPH), la CAF, la MSA, les caisses de retraite. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers, dont le montage des dossiers de financements de tous les partenaires publics, nécessaires à la réalisation de travaux.

Afin d'être éligible aux aides publiques, et suivant leur niveau d'autonomie (GIR), les bénéficiaires des subventions devront justifier leur perte d'autonomie. Pour les propriétaires en GIR 1 à 4, cette justification sera apportée par un ergothérapeute²¹ donnant les prescriptions techniques nécessaires à l'aménagement du logement quel que soit le projet. Pour les autres GIR, l'opérateur de l'OPAH RU sera aussi habilité à proposer les adaptations nécessaires au maintien à domicile des occupants. Des travaux de type accessibilité du logement, aménagement de sanitaire, rampe d'accès, siège élévateur... pourront ainsi être pris en charge.

²⁰ Pour être considérée comme fragile, l'étiquette énergétique de la copropriété doit être évaluée entre D et G et son budget prévisionnel annuel doit afficher un taux d'impayés de charges compris entre 8 et 25 % du budget voté.

²¹ Travaillant pour le compte de certaines caisses de retraite ou service handicap ou à mobiliser.

Plus largement, les secteurs de l'OPAH RU pourraient constituer un site test pour un « montage de dossier centralisé » des subventions des caisses de retraite selon la piste de travail évoquée par le Conseil Départemental.

La CCBTA apportera une aide complémentaire aux aides de l'Anah, du Conseil départemental et des caisses de retraite dans la limite d'une aide publique globale plafonnée à 80% des coûts de travaux TTC pour les propriétaires occupants modestes et à 100% pour les propriétaires occupants très modestes.

3.8 Volet d'adaptation des logements aux aléas d'inondation

Le territoire fait l'objet d'un Plan action de prévention des inondations, PAPI du Gard Rhodanien, visant à gérer l'inondabilité sur les bassins versants et de Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) établis et approuvés à Beaucaire, Bellegarde et Jonquières Saint Vincent entre les années 2012 et 2016. Ceux-ci ont établi des zonages selon les risques d'inondation avec des travaux recommandés (auto diagnostic avec indication du niveau de crue, pose de batardeaux, circuit électrique hors d'eau, clapet anti retour d'eau pour les sanitaires) ou de travaux obligatoires (autodiagnostic avec indication du niveau de crue, mise en place d'un niveau refuge) pour les immeubles d'habitation.

Certains secteurs des périmètres de l'OPAH RU font ainsi face aux aléas d'inondation : la partie de l'Est du centre ancien de Beaucaire et la partie basse du centre ancien de Bellegarde avec des travaux recommandés. Une partie du quartier de Saint Vincent fait l'objet de travaux obligatoires.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU conduira une campagne d'information et de sensibilisation générale des propriétaires des périmètres de l'OPAH RU. Il accompagnera les propriétaires, faisant déjà l'objet d'un dossier de financement de l'OPAH RU, dans la réalisation des travaux recommandés ou obligatoires.

La CCBTA, le Conseil départemental, l'Etat au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (Fonds Barnier) pour les travaux obligatoires, participeront au financement des diagnostics et des travaux.

3.9 - Volet social

Pour garantir le maintien dans de bonnes conditions d'habitabilité des occupants en place, il conviendra, en lien direct avec les Services sociaux des communes (CCAS, portage de repas, aides à domicile), du Conseil Départemental du Gard et de la CAF :

- D'accompagner les propriétaires occupants modestes pour la réalisation de travaux de qualité (logement dégradé, aide au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, lutte contre la précarité énergétique, risques aux aléas d'inondabilité s'il y a lieu).
- De faire réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril : l'opérateur en charge de l'OPAH RU est chargé de les orienter vers les travailleurs sociaux, services logement des communes le cas échéant.
- Plus largement, de participer à l'accompagnement social nécessaire en fonction de l'opération calée et du diagnostic social et des solutions de relogements provisoires ou définitifs avec la rédaction et passation des conventions de relogement et la mobilisation des aides institutionnelles.
- De se coordonner avec les travailleurs sociaux qui solliciteront le Fonds social pour le logement (FSL) pour les locataires dans le cas de relogement ou de maintien dans les lieux.
- S'il y a lieu, de repérer, apporter un traitement spécifique aux situations particulières (problèmes de santé, handicap...) avec le recours possible à un accompagnement et suivi social spécifique et individuel faisant appel à des structures spécialisées.
- De veiller, coordonner la mise en œuvre du relogement effectif, d'établir les bilans semestriels et annuels.

Dans le cas de la remise de logements (vacants ou occupés) à la location faisant suite aux financements publics de l'OPAH RU, les conditions suivantes de relogement des populations seront appliquées :

- Pour toute « production » de logement à loyer intermédiaire : le propriétaire s'engage à reloger.

- Pour toute « production » de logement à loyer conventionné ou création de logements locatifs sociaux : la CCBTA proposera des candidats.
- Pour l'offre des logements à loyer conventionné très social : proposition des candidats par la CCBTA avec la proposition au propriétaire d'une gestion et un suivi assurés par une association de type agence immobilière à vocation sociale²² (AIVS) ou un suivi avec des médiations pendant la durée du bail par l'Association pour le logement dans le Gard (ALG).

Dans le cas, d'un financement du Conseil départemental, celui-ci proposera en lien avec la CCBTA des candidats avec un suivi assuré par l'ALG.

Les communes s'engagent à mettre à disposition un parc de logements tiroirs ou de logements d'urgence pour les propriétaires occupants modestes ou les locataires dans le cadre de réhabilitation de logements indignes. L'opérateur en charge de l'OPAH RU assurera la coordination avec les services sociaux pour le relogement provisoire des ménages dans le parc précité dans la limite des disponibilités et des possibilités.

3.10. Volet patrimonial et environnemental

Un patrimoine bâti et urbain de grande qualité

Beaucaire, Bellegarde et Jonquières Saint Vincent possèdent un patrimoine bâti et urbain de grande qualité qui constitue un vecteur de développement et de renouvellement sur lequel il convient de s'appuyer pour conduire la politique de reconquête et de revalorisation des centres anciens. Comme indiqué précédemment, l'objectif de l'OPAH RU est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des logements de qualité avec un patrimoine bâti à dé-densifier, des espaces libres à préserver et développer afin de favoriser une véritable aménité urbaine propice à l'attractivité des centres et à l'accueil de nouvelles populations.

Dans ce cadre, le centre ancien de Beaucaire possède un riche patrimoine architectural et urbain avec de nombreux monuments classés ou inscrits²³ avec « un patrimoine monumental digne d'une capitale »²⁴. Il fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV, en particulier pour les opérations dont l'enjeu est tout à la fois de conserver et protéger de nombreux bâtiments et/ou ensembles architecturaux tout en suggérant des adaptations possibles et nécessaires et « dont le corps de règles visent à sauvegarder l'essentiel c'est-à-dire l'organisation, la structure des immeubles et leur distribution, ainsi que le décor architectural lorsque celui-ci peut être conservé » . L'objectif étant de sauvegarder l'identité, la spécificité de Beaucaire y compris les bâtis les plus simples qui constituent la trame de fond, l'écrin de la ville et de ses bâtis remarquables.

En lien avec le service Urbanisme de la Ville de Beaucaire et l'Architecte des Bâtiments de France, le service de l'Urbanisme de la CCBTA, l'opérateur en charge de l'OPAH RU veillera, en particulier pour les opérations lourdes²⁵, à :

- Faire respecter les prescriptions du PSMV.
- Sensibiliser les artisans et maîtres d'ouvrage.
- Etablir une concertation étroite dès la programmation des projets et tout au long de leur développement.

L'opportunité de la révision du PSMV sera l'occasion d'une réflexion commune prenant en compte les enjeux patrimoniaux et urbains de la ville de Beaucaire.

Les opérations façades

²² Tel le SIRES ou Habitat Humanisme.

²³ Sur 1450 parcelles, 39 sont protégées, 14 éléments à protéger et 10802 bâtis à conserver partiellement, 447 parcelles avec aucun bâti à conserver, 171 à démolir en totalité, des parcelles mixtes avec conservation et démolition. Au total, environ 70% du parc est à conserver et restaurer.

²⁴ Cf . Diagnostic établi en préalable au PSMV, et rapport de présentation de la servitude en vigueur.

²⁵ Dossiers avec de gros travaux et opérations à l'îlot.

[[GED : LOGEMENT - FISAC / P L H / AXE 3 - FICHE OPAH 3-5 / ETUDE DE DEFINITION / Convention / Conventions / V15 - Projet_convention_OPAHRU_CCBTA_V15.docx]]

Au travers de cette action, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants en incitant les propriétaires privés à réhabiliter les façades de leurs immeubles. Il va de soi que ces opérations seront menées avec les travaux intérieurs en tant que de besoin

L'opération, sur des secteurs ciblés qui seront déterminés au démarrage de l'OPAH RU en lien avec l'opérateur de l'OPAH RU, sera financée par la CCBTA à hauteur de 150.000 euros sur les 5 ans de l'OPAH RU en compléments des aides de l'Anah selon la réglementation en vigueur²⁶.

L'opérateur de la CCBTA sera chargé de l'instruction des subventions de la CCBTA. L'opérateur en charge de l'OPAH RU sera chargé de l'instruction des subventions de l'Anah, s'il y a lieu, et veillera à l'articulation des deux dispositifs financiers.

3.11 – Volet Appui à l'entretien des immeubles

L'enjeu de pérenniser les logements et immeubles réhabilités avec le concours des aides publiques de l'OPAH RU est important. L'on observe en effet habituellement que nombre de propriétaires privés n'effectuent pas un réinvestissement annuel suffisant pour entretenir leur logement ou immeuble.

L'OPAH RU visera à contribuer à la mise en place des conditions favorables à l'entretien des immeubles et logements ayant bénéficié d'une aide publique pour réaliser des travaux de réhabilitation voire de restructuration.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU devra :

- Sensibiliser les propriétaires lors de la phase de préparation du dossier de financement public de la nécessité de prévoir et budgéter, des travaux d'entretien, de réparation et grosses réparations à plus long terme : information, remise de documents pédagogiques et pratiques.
- Mettre à disposition des propriétaires un carnet d'entretien du logement permettant de couvrir le bon fonctionnement des installations, problèmes d'usure et réapparition éventuelle de désordres ; Le but étant de parvenir à un corps de propositions pour y remédier et d'effectuer une médiation au début du bail, la gestion du bien se poursuivant ensuite sans intervention publique.
- Informer les propriétaires de l'existence des conseils juridiques, techniques de structures (para)publiques ad hoc à consulter et mobiliser ultérieurement aux 5 ans d'animation de l'OPAH RU : ADIL, Plateforme énergie, CAUE ...

3.12 - Volet économique et développement territorial

L'étude préalable n'a pas développé la réflexion concernant la dimension économique. Le constat est cependant partagé du développement d'une vacance commerciale et de la nécessité d'amélioration des locaux et de soutien aux activités artisanales et commerciales. La revalorisation de l'image des centres anciens, le réinvestissement par des ménages diversifiés et les actions portant sur les espaces publics sont autant d'éléments favorables. Une réflexion spécifique en concertation avec les chambres consulaires et les professionnels, ainsi que l'EPARECA pour le quartier Politique de la Ville (QPV) de Beaucaire, pourra être conduite en parallèle de l'OPAH RU.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 331 logements et les parties communes de 25 copropriétés maximum, répartis comme suit :

- 185 logements occupés par leurs propriétaires dont 25 logements en accession à la propriété.
- 146 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

²⁶ Pas d'aide de l'Anah pour un seul ravalement de façade mais des aides s'il y a la conduite de travaux de réhabilitation énergétique ou une intervention portant sur le gros œuvre.

- 25 immeubles en copropriété dont 10 immeubles dégradés.

Par ailleurs, 9 logements (6 PO et 3 PB) pourront faire l'objet d'une aide au titre des aléas inondation²⁷.

	Nombre total logements	Dont Beaucaire	Dont Bellegarde	Dont Jonquières St Vincent	Répartition du nombre total de logements				
					1ère année 2018	2ème année 2019	3ème année 2020	4ème année 2021	5ème année 2022
	100%				10%	20%	20%	20%	30%
1/ Traiter le mal logement	140	103	24	13	14	28	28	28	42
Logts très dégradés, insalubre, péril / travaux de qualité	120	88	22	10	12	24	24	24	36
Dont PO	30	22	5	3	3	6	6	6	9
Dont PB	90	66	17	7	9	18	18	18	27
Travaux faisant suite procédure RSD, contrôle décence	20	15	2	3	2	4	4	4	6
	100%				0	3,81%	29,52%	33,33%	33,33%
2/ Remise sur le marché de logts et bâtis vacants et dégradés	105	17	4	12	0	4	31	35	35
Dont maisons unicellulaires - PO accédants	25	17	4	4	0	4	7	7	7
Dont transformation usage locatifs	8	0	0	8	0	0	4	4	0
Dont vacant PB 1	72				0	0	20	24	28
	100%				10%	20%	20%	20%	30%
3/ Logement occupés dégradés	10	7	2	1	1	2	2	2	3
Dont PB	10	7	2	1	1	2	2	2	3
	100%	69%	21%	10%	10%	20%	20%	20%	30%
4/ Lutte contre la précarité énergétique	80	55	17	8	8	16	16	16	24
Dont PO	70	48	15	7	7	14	14	14	21
Dont PB	10	7	2	1	1	2	2	2	3
	100%	69%	21%	10%	10%	20%	20%	20%	30%
5/ Maintien à domicile des PMR	68	46	15	7	6	14	14	14	20
Dont PO	60	41	13	6	6	12	12	12	18
Dont PB	8	5	2	1	0	2	2	2	2
	100%	69%	21%	10%	10%	20%	20%	20%	30%
6/ travaux aléas inondation	9	3	3	3	0	3	3	3	0
Dont PO	6	2	2	2	0	2	2	2	0
Dont PB	3	1	1	1	0	1	1	1	0
	100%				5%	10%	25%	30%	30%
7/ Aides façade	75				4	7	19	22	23
	100%				10%	20%	23,30%	23,30%	23,30%
8/ Immeubles en copropriété	25	25			2	5	6	6	6
AFUL	10	10							
Copropriété dégradé	15	15							
	100%				0%	10%	25%	25%	40%
9/ Production LLS	30		18	12	0	6	15	15	24
Total travx PO existants (hors copropriétés et aléas inondation)	160	111	33	16					
Total travaux accédants	25	17	4	4					
Total travaux PB (hors copropriétés et aléas inondation)	146	100	25	21					

²⁷

Travaux financés par la CCBTA et le Conseil Départemental.

[[GED : LOGEMENT - FISAC / P L H / AXE 3 - FICHE OPAH 3-5 / ETUDE DE DEFINITION / Convention / Conventions / V15 - Projet_convention_OPAHRU_CCBTA_V15.docx]]

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 331 logements minimum, répartis comme suit :

- 185 logements occupés par leur propriétaire dont 25 logements en accession à la propriété.
- 146 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 10 immeubles en copropriétés dégradées.

Objectifs de réalisation de la convention d'OPAH RU

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	16	36	39	39	55	185
• dont logements indignes ou très dégradés	3	10	13	13	16	55
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	7	14	14	14	21	70
• 28 dont aide pour l'autonomie de la personne	6	12	12	12	18	60
Logements de propriétaires bailleurs	13	28	32	32	41	146
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	15	30	35	35	35	150
Total des logements Habiter Mieux	18	36	36	36	54	180
• dont PO	9	18	18	18	27	90
• dont PB	9	18	18	18	27	90
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	Nr*	nr	nr	nr	nr	nr

** non renseigné, déjà comptabilisé en PO et PB*

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5.128.500 € pour les travaux et de 350.000 € pour l'ingénierie pour les 5 ans de l'OPAH RU, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2018	Année 2 2019	Année 3 2020	Année 4 2021	Année 5 2021	TOTAL
AE prévisionnels	509 850/	977 513/	1 176 746/	1 204 559/	1 609 832/	5 478 500/
Dont aides aux travaux	439 850/	907 513/	1 106 746/	1 134 559/	1 539 832/	5 128 500/
Dont aides à l'ingénierie	70 000/	70 000/	70 000/	70 000/	70 000/	350 000/

	Montant prévisionnel Anah en €	FART	Montant prévisionnel Anah en €				
			1ère année 2018	2ème année 2019	3ème année 2020	4ème année 2021	5ème année 2022
			10%	20%	20%	20%	30%
1/ Traiter le mal logement	3 247 500 €	125 000 €	324 750 €	649 500 €	649 500 €	649 500 €	974 250 €
Logts très dégradés, insalubre, péril / travaux de qualité	2 992 500 €	125 000 €	299 250 €	598 500 €	598 500 €	598 500 €	897 750 €
Dont PO	480 000 €	20 000 €					
Dont PB	2 512 500 €	105 000 €					
Travaux faisant suite procédure RSD, contrôle décence	255 000 €		25 500 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	76 500 €
	100%		0	3,81%	29,52%	33,33%	33,33%
2/ Remise sur le marché de logts et bâtis vacants et dégradés	730 000 €		0 €	27 813 €	215 496 €	243 309 €	243 382 €
Dont maisons unicellulaires - PO accédants	625 000 €		0 €	23 813 €	184 500 €	208 313 €	208 385 €
Dont transformation usage locatifs	105 000 €		0 €	4 001 €	30 996 €	34 997 €	34 997 €
Dont vacant PB 1							
	100%		10%	20%	20%	20%	30%
3/ Logement occupés dégradés	60 000 €	15 000 €	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	18 000 €
Dont PB	60 000 €	15 000 €					
	100%		10%	20%	20%	20%	30%
4/ Lutte contre la précarité énergétique	444 000 €	99 000 €	44 400 €	88 800 €	88 800 €	88 800 €	133 200 €
Dont PO	384 000 €	84 000 €	38 400 €	76 800 €	76 800 €	76 800 €	115 200 €
Dont PB	60 000 €	15 000 €	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	18 000 €
	100%		10%	20%	20%	20%	30%
5/ Maintien à domicile des PMR	297 000 €		29 700 €	59 400 €	59 400 €	59 400 €	89 100 €
Dont PO	255 000 €		25 500 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	76 500 €
Dont PB	42 000 €		4 200 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	12 600 €
6/ travaux aléas inondation							
Dont PO							
Dont PB							
7/ Aides façade							
	100%		10%	20%	23,30%	23,30%	23,30%
8/ Immeubles en copropriété	350 000 €		35 000 €	70 000 €	81 550 €	81 550 €	81 900 €
AFUL							
Copropriété dégradée							
Total Participation Anah	5 128 500 €	239 000 €	439 850 €	907 513 €	1 106 746 €	1 134 559 €	1 539 832 €

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2015 – 1911 du 30 décembre 2015.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux » pour l'opération sont de 239.000 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2018	Année 2 2019	Année 3 2020	Année 4 2021	Année 5 2021	TOTAL
FART AE prévisionnels	23 900 €	47 800 €	47 800 €	47 800 €	71 700 €	239 000 €

5.3 – Financement de l'Etat au titre du « Fonds de prévention des risques naturels (Fonds Barnier) »

5.3.1. Règles d'application

Les crédits du fonds Barnier sont gérés par l'Etat et concernent la réalisation des travaux obligatoires inscrits dans le PPRI de Jonquières St Vincent. Les propriétaires d'habitation se trouvant dans la zone impactée par les mesures obligatoires du PPRI se doivent de réaliser les travaux dans les 5 ans à compter de la date d'approbation du PPRI. Ils se rapprocheront de la DDTM du Gard, service Eau et Inondation (SEI), pour connaître les dispositions de financement par l'Etat du diagnostic de leur maison ainsi que des travaux relevant des mesures obligatoires.

5.3.2. Montants prévisionnels

L'Etat finance à 40 % les mesures obligatoires ressortant du diagnostic.

5.4. Financements du maître d'ouvrage, communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA)

5.4.1. Règles d'application

La CCBTA s'engage à financer sur la base des coûts TTC :

- Le suivi animation de l'OPAH RU sur les 5 ans du programme en complément des aides de l'Anah et de la CDC.
- Les travaux sur les 5 ans du programme en complément des aides de l'Anah et des autres financeurs :
 - **Traiter le mal logement** (Logement occupé dégradé, très dégradé, insalubre ou en situation de péril - Logement locatif occupé nécessitant des travaux au titre du RSD²⁸ ou de la non décence) :
 - ✓ PO : 20% des travaux plafonnés à 50.000 € soit un maximum de 10.000 € par logement.
 - ✓ PB : 15 % des travaux plafonnés à 80.000 € soit un maximum de 12.000 € par logement.
 - **Remise sur le marché de logements et de bâtis vacants et dégradés** (Logement et Bâtiment d'un autre usage que l'habitation de type remise, grange ...) :
 - ✓ Accession de PO : 15% d'un plafond de travaux de 50.000 € soit un maximum de 7.500 € par logement.
 - ✓ Investisseur PB : 15% des travaux plafonnés à 80 .000 € soit un maximum de 12.000 € par logement.
 - **Fonds de prévention pour des travaux de parties communes de copropriété** (travaux hall, cages d'escalier) avec 25% de travaux plafonnés à 14.000 € soit un maximum de 3.500 € par logement.
 - **Lutte contre la précarité énergétique (Logement de PO et de PB y compris si réalisation des seuls travaux contribuant aux économies d'énergie)** avec une aide de 1.000 € par logement.
 - **Maintien à domicile des personnes âgées et handicapées** (Logement de PO y compris si seuls travaux contribuant au maintien à domicile – Logement locatif si accord du propriétaire d'engager les travaux) :
 - ✓ PO : 50% d'un plafond de travaux de 20.000 € TTC soit un maximum de 10.000 € par logement ; Les aides de la CCBTA étant écartées, s'il y a lieu, dans la limite d'une aide publique globale plafonnée à 80% du coût des travaux. pour les propriétaires occupants modestes et à 100% pour les propriétaires occupants très modestes.
 - ✓ PB : financement identique des travaux des locataires s'il y a accord du propriétaire bailleur.

²⁸ Règlement sanitaire départemental.

- **Travaux relatifs aux aléas des risques d'inondation** (logement relevant des recommandations de travaux issues des PPRI pour des logements faisant l'objet d'une aide publique de l'OPAH RU) :
 - ✓ 10% d'un plafond de travaux de 5.000 € soit un maximum de 500 € par dossier.
- **Travaux de ravalement de façade** :
 - ✓ PO si accession à la propriété ou si rue prioritaire avec ravalement : plafond de l'aide à 1.500 € (ravalement, enduit, rejointoiement) et aide à 500 € (menuiseries) soit un maximum de 2 K€ /dossier.
 - ✓ PB si rue prioritaire avec ravalement : aide identique.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCBTA pour les 5 ans de l'opération sont de 1.445 .000 € pour les travaux et de 308.000 € pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2018	Année 2 2019	Année 3 2020	Année 4 2021	Année 5 2021	TOTAL
AE prévisionnels	176 250/	304 210/	370 350/	398 060/	504 130/	1 753 000/
Dont aides aux travaux	120 250/	248 210/	314 350/	328 060/	434 130/	1 445 000/
Dont aides à l'ingénierie	56 000/	56 000/	56 000/	70 000/	70 000/	308 000/

	Montant prévisionnel CCBTA en /	1ère année 2018	2ème année 2019	3ème année 2020	4ème année 2021	5ème année 2022
		10%	20%	20%	20%	30%
1/ Traiter le mal logement	655 000/	65 500/	131 000/	131 000/	131 000/	196 500/
Logts très dégradés, insalubre, péril / travaux de qualité	610 000/	61 000/	122 000/	122 000/	122 000/	183 000/
Dont PO	100 000/					
Dont PB	510 000/					
Travaux faisant suite procédure RSD, contrôle décence	45 000/	4 500/	9 000/	9 000/	9 000/	13 500/
	100%	0%	3,81%	29,52%	33,33%	33,33%
2/ Remise sur le marché de logts et bâtis vacants et dégradés	163 000/	0/	6 210/	48 118/	54 328/	54 344/
Dont maisons unicellulaires - P.U accédants	100 000/	0/	3 810/	29 520/	33 330/	33 340/
Dont transformation usage locatifs	63 000/	0/	2 400/	18 598/	20 998/	21 004/
Dont vacant PB 1						
3/ Logement occupés dégradés						
Dont PB						
	100%	10%	20%	20%	20%	30%
4/ Lutte contre la précarité énergétique	80 000/	8 000/	16 000/	16 000/	16 000/	24 000/
Dont PO	70 000/	7 000/	14 000/	14 000/	14 000/	21 000/
Dont PB	10 000/	1 000/	2 000/	2 000/	2 000/	3 000/
	100%	10%	20%	20%	20%	30%
5/ Maintien à domicile des PMR	340 000/	34 000/	68 000/	68 000/	68 000/	102 000/
Dont PO	300 000/	30 000/	60 000/	60 000/	60 000/	90 000/
Dont PB	40 000/	4 000/	8 000/	8 000/	8 000/	12 000/
	100%	10%	20%	20%	20%	30%
6/ travaux aléas inondation	4 500/	0/	1 500/	1 500/	1 500/	0/
Dont PO	3 000/	0/	1 000/	1 000/	1 000/	0/
Dont PB	1 500/	0/	500/	500/	500/	0/
	100%	5%	10%	25%	30%	30%
7/ Aides façade	150 000/	7 500/	15 000/	37 500/	45 000/	45 000/
	100%	10%	20%	23,30%	23,30%	23,30%
8/ Immeubles en copropriété	52 500/	5 250/	10 500/	12 233/	12 233/	12 285/
AFUL						
Copropriété dégradé						
Total Participation CCBTA (travaux)	1 445 000/	120 250/	248 210/	314 350/	328 060/	434 130/

5.5. Financements des autres partenaires

5.5.1. Règles d'application et montants prévisionnels du Conseil départemental du Gard

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental du Gard à l'opération est de 78.000 € pour le financement de travaux :

- **Travaux relatifs aux aléas des risques d'inondation** : logement relevant des recommandations et obligation de travaux issues des PPRI pour des logements faisant l'objet d'une aide publique de l'OPAH RU :
 - Mesure obligatoire avec l'aménagement d'un niveau refuge : 20 % d'un plafond de travaux de 20.000 €.
 - Autres mesures obligatoires : 20 % d'un plafond de travaux de 7.000 €.
 - Mesures recommandées : 20% d'un plafond de travaux de 5.000 €.
- **Travaux relatifs à la lutte contre la précarité énergétique** :
 - Aide de 500 € par logement.
- **Remise sur le marché de logements et de bâtis vacants et dégradés à destination du public prioritaire du PDALHPD** (5 logements sur 5 ans) :
 - Investisseur PB : 20% des travaux plafonnés à 4000 € de subvention.

	Année 1 2018	Année 2 2019	Année 3 2020	Année 4 2021	Année 5 2021	TOTAL
Enveloppes prévisionnelles	8 000 /	21 000 /	18 000 /	15 000 /	16 000 /	78 000 /
Dont aides aux travaux	8 000 /	21 000 /	18 000 /	15 000 /	16 000 /	78 000 /

	Montant prévisionnel du Conseil départemental en /	1ère année 2018	2ème année 2019	3ème année 2020	4ème année 2021	5ème année 2022
	100%	10%	20%	20%	20%	30%
Lutte contre la précarité énergétique	40 000 /	4 000 /	8 000 /	8 000 /	8 000 /	12 000 /
Dont 70 PO	35 000 /	3 500 /	7 000 /	7 000 /	7 000 /	10 500 /
Dont 10 PB	5 000 /	500 /	1 000 /	1 000 /	1 000 /	1 500 /
Travaux aléas inondation	18 000 /	0 /	9 000 /	6 000 /	3 000 /	0 /
Dont 6 PO	12 000 /	0 /	5 000 /	5 000 /	2 000 /	0 /
Dont 3 PB	6 000 /	0 /	4 000 /	1 000 /	1 000 /	0 /
		20%	20%	20%	20%	20%
Remise sur le marché de 5 logts vacants et dégradés à destination du public prioritaire du PDALHPD	20 000 /	4 000 /	4 000 /	4 000 /	4 000 /	4 000 /
Total Participation du Conseil Départemental	78 000 /	8 000 /	21 000 /	18 000 /	15 000 /	16 000 /

5.5.2. Mobilisation des aides du Conseil régional d'Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la région Occitanie porte l'ambition de devenir la première région à énergie positive d'Europe.

A ce titre, elle met en œuvre un dispositif de soutien aux particuliers en matière d'amélioration énergétique de leur logement à travers l'éco-chèque.

Dans le cadre des critères en vigueur, la région Occitanie intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1er octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants, dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de 1 500 €. Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 €. L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la région Occitanie relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la région Occitanie. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la région.

La région Occitanie devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. Elle sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

5.5.3. Règles d'application et montants prévisionnels de la Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des Dépôts et Consignations s'engage à subventionner à hauteur de 10 % maximum le coût d'animation HT les trois premières années de l'équipe d'animation de l'OPAH RU mise en place par la CCBTA, dans la limite de 42.000 €.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CDC de 42.000 € seront répartis selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2018	Année 2 2019	Année 3 2020	Année 4 2021	Année 5 2021	TOTAL
AE prévisionnels	14 000 /	14 000 /	14 000 /	0 /	0 /	42 000 /
Aides à l'ingénierie	14 000 /	14 000 /	14 000 /	0 /	0 /	42 000 /

Les demandes de subvention à la CDC seront adressées au début de chaque année sur les réalisations de l'année écoulée. La subvention sera calculée sur présentation des justificatifs de dépense.

Article 6 – Engagements complémentaires

La CCBTA, en lien avec les communes de Beaucaire, Bellegarde et Jonquières Saint Vincent, a décidé de créer un lieu dédié au projet de requalification des trois centres anciens : la Maison du Projet. Celle-ci sera installée au siège de la CCBTA dans des locaux situés en rez-de chaussée.

Il s'agit, dans un lieu identifié au cœur du projet, de trouver tous les acteurs du projet de requalification des centres anciens. Ainsi les habitants, propriétaires privés et investisseurs pourront obtenir toutes les informations et orientations leur permettant de connaître l'évolution des centres anciens et/ou de conduire leurs projets.

Cet espace sera aussi un lieu d'exposition et de mise en valeur des actions projetées et réalisées.

Les acteurs suivants assureront une présence :

- Opérateur en charge de l'OPAH RU.

- Aménageur en charge des opérations de recyclage foncier.
- Opérateur en charge de l'accession « clé en main ».

La CCBTA s'engage à :

- Mettre à disposition un local et le matériel pour que l'opérateur en charge de l'OPAH RU puisse effectuer des permanences.
- Etre partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants et propriétaires.
- Communiquer sur l'OPAH RU.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La conduite de projet est assurée par la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA). Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH RU) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (concession d'aménagement, dispositif accession à la propriété « clé en main ») et partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire en charge du suivi animation. Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit :

7.1.2. Instances de pilotage

La mise en œuvre du Plan d'actions global, qui nécessite d'articuler différentes interventions (au premier rang desquels la présente OPAH RU) participant au projet global de requalification des centres anciens, requiert une organisation opérationnelle la plus efficiente possible et la mise en place d'instances de pilotage et de travail.

7.1.2.1. Comité de pilotage

Un comité de pilotage sera mis en place : instance de définition des orientations politiques, de validation du Plan d'actions global (OPAH RU, opérations de restructuration/ recyclage des fonciers des îlots dégradés, accession à la propriété « clé en main ») et de participation financières des partenaires, afin de suivre et d'évaluer l'ensemble des interventions visant à la requalification des trois centres anciens.

Le COPIL exercera sa compétence sur l'ensemble du dispositif. Il lui appartiendra notamment de mesurer le respect des programmes physiques, financiers, sociaux, de s'assurer de la qualité urbaine des réalisations ainsi que de la pertinence des actions d'accompagnement social et urbain. Il devra en outre s'assurer que l'information et la communication sont cohérentes et suffisantes.

Il se réunira au moins une fois par an.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Il sera chargé de rédiger les comptes rendus après que l'aménageur des îlots en recyclage foncier et l'opérateur en charge de l'accession à la propriété leur aient transmis les éléments nécessaires.

Le COPIL réunit les représentant de la CCBTA, des villes de Beaucaire, de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent, de l'Anah, de la DDTM du Gard, de l'UDAP, de l'ARS, du Conseil régional d'Occitanie, du Conseil départemental du Gard, de la CDC, de la CAF, de l'Agence d'urbanisme de Nîmes Alès², de l'aménageur

concessionnaire des îlots dégradés à restructurer, de l'opérateur en charge de l'accession à la propriété « clé en main ». Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par la CCBTA ou par l'équipe d'animation de l'OPAH RU.

7.1.2.2. Comité technique

Afin de disposer d'une équipe en capacité de rester unie et partenariale, un comité technique (Cotech) sera mis en place afin d'assister le COPIL. Il sera chargé de la conduite opérationnelle du plan d'actions global. Il devra également réunir les éléments devant être validés par le COPIL afin d'en déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.

Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe de l'OPAH RU et de l'aménageur en charge des opérations de recyclage foncier de :

- Veiller à la réalisation des objectifs de l'OPAH RU.
- Veiller à la réalisation des actions d'accompagnement (recyclage foncier des îlots dégradés, accession à la propriété « clé en main », aménagement des espaces publics ...).
- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- Proposer, le cas échéant, les ré-orientations qu'il serait nécessaire d'apporter.

Le Cotech se réunira 3 fois par an pour analyser le déroulement de l'OPAH RU, sa bonne articulation avec les opérations de recyclage foncier, d'accession à la propriété afin de proposer les décisions qui s'imposent. L'opérateur en charge de l'OPAH RU en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Il sera chargé de rédiger les comptes rendus après que l'aménageur et l'opérateur en charge de l'accession à la propriété lui aient transmis les éléments nécessaires.

Le Cotech est composé de représentants de la CCBTA, des communes de Beaucaire, de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent, de l'Anah, de la DDTM du Gard, de l'Architecte des bâtiments de France de l'UDAP, du Conseil régional d'Occitanie, du Conseil départemental du Gard, de l'ARS, de la CAF, de l'aménageur, de l'opérateur en charge de l'accession à la propriété, de l'Agence d'urbanisme de Nîmes Alès et d'Action Logement au regard de la convention Anah/ Action Logement²⁹. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par la CCBTA ou de l'équipe d'animation de l'OPAH RU.

Plus spécifiquement, afin d'optimiser la cohérence architecturale, le respect et la valorisation du patrimoine et du cadre de vie, un groupe de travail pourra être mobilisé en fonction des besoins générés lors de l'OPAH RU, notamment en matières de recyclage des îlots dégradés et d'accession à la propriété « clé en main ». Ces réunions seront organisées à la demande de la CCBTA ou des villes et seront pilotées par la CCBTA. Le secrétariat sera effectué par l'opérateur en charge de l'OPAH RU. Il sera composé de la CCBTA, des représentants des services concernés des villes, de l'opérateur en charge de l'OPAH RU et de l'aménageur, de l'opérateur en charge de « l'accession clé en main », de la DDTM, de l'Anah, de l'ABF.

7.1.2.3. Groupe de travail et suivi « Lutte contre l'habitat indigne »

Cette cellule locale associera la CCBTA et les communes de Beaucaire, de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent, les services de la DDTM et les travailleurs sociaux du département³⁰. Elle se réunira tous les deux mois, le secrétariat sera assuré par l'opérateur en charge de l'OPAH RU.

L'objectif sera de faciliter le travail de repérage, le traitement et suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH RU, opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés) et des partenaires à

²⁹ Qui prévoit la possibilité pour Action Logement de se positionner sur tous les programmes produisant des logements locatifs de propriétaires bailleurs.

³⁰ UTASI Camargue Vidourle.

mobiliser (services des communes, travailleurs sociaux, médicaux sociaux, CCAS ...) avec notamment les questions de relogement. La CCBTA, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH RU, doit en effet s'assurer du respect des droits du locataire et du relogement des locataires lorsque les bâtiments traités dans le cadre de l'OPAH RU ont un arrêté d'insalubrité irrémédiable, du relogement temporaire des locataires lors de travaux de courtes durées réalisés par le propriétaire.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU sera chargé de rédiger les comptes rendus de chaque réunion notamment sous forme de tableau de suivi synthétique.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation de l'OPAH RU

La CCBTA, maître d'ouvrage de la présente opération, souhaite la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire investie sur le territoire des trois communes.

Cette équipe accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation dont la réalisation des travaux pour l'autonomie et l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite mais aussi elle conduira des actions ciblées visant à lutter contre la précarité énergétique, la conduite du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, les actions sociales. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché de 5 ans.

L'équipe devra avoir des compétences :

- Technique (dont thermique, montage de dossiers de financements) et architecturale pour les dossiers les plus complexes.
- Juridique (domaine de l'habitat, notamment dispositifs de LHI et droit des locataires).
- Sociales (coordination avec les services sociaux relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapées...).
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des financeurs).

L'équipe en charge des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), auprès de la CCBTA afin de l'appuyer dans la recherche et la mise en place des opérateurs en charge de la conduite des opérations du volet foncier de l'OPAH RU, devra présenter des compétences en matière de préconisations architecturales et urbaines, de montages opérationnels, juridiques et financiers relatifs à ces outils d'aménagement et de recyclage foncier.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation de l'OPAH RU

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Les missions de suivi animation seront réalisées sur l'ensemble des périmètres de l'OPAH RU avec l'ambition d'atteindre des résultats sur les objectifs et publics cibles par une animation pro- active vis-à-vis de certains propriétaires. Une priorité sera également donnée aux secteurs et aux îlots bénéficiant de l'intervention de recyclage des fonciers dégradés et opérations d'accession à la propriété afin d'avoir un travail coordonné pour la revalorisation de ces quartiers.

Les missions d'animation comprendront plusieurs volets.

7.2.2.1. Information

- Prospecter et mobiliser les propriétaires afin d'atteindre les objectifs cibles fixés : recherche, contact, relance, mailing, visites, négociations pour la réalisation de travaux ...
- Informer et mobiliser les propriétaires privés et locataires avec la tenue de permanences d'information publiques ou partenariales et visites d'immeubles et de logements.
- Mobiliser les professionnels du bâtiment (maîtres d'œuvre, artisans du BTP), les agents immobiliers, les banques, les notaires, les agents sociaux.
- Elaboration des supports de présentation et de communication sous formes diverses : réunions publiques, plaquettes et brochures d'information, articles, pages de sites internet, mailing, panneau de chantier ... afin de sensibiliser l'ensemble des acteurs à la requalification et valorisation des centres anciens (la réalisation étant assurée par la CCBTA).
- Mettre en place des systèmes de sensibilisation au patrimoine architectural et documents de sensibilisation à l'entretien des immeubles réhabilités (carnet d'entretien).
- Participer à l'organisation et animation d'événementiels organisés par la CCBTA dans le cadre des actions d'aménagement complémentaires (recyclage foncier, travaux aménagement).

7.2.2.2. Actions sociales

- Mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : les CCAS, CAF, MSA, associations...
- Recherche de solutions de financements complémentaires et assistance au montage des dossiers de financement pour les propriétaires occupants et les accédants à la propriété modestes : aides de la CAF, FSL, le Fonds d'insertion, les caisses de retraite, les SACICAP, Fondation Abbé Pierre....
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ou définitif : mobilisation des contingents de logements sociaux des collectivités, sollicitation des bailleurs sociaux, mobilisation de logements tiroirs, rédaction et passation des conventions de relogement avec la mobilisation des aides institutionnelles.
- Sensibilisation aux droits et aux devoirs du locataire et du propriétaire.
- Sensibilisation au bon usage du logement réhabilité.
- Faciliter le lien entre les besoins de logement recueillis et l'offre de marché.
- Repérage, signalisation des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier (aide au pré montage du bail à réhabilitation, mobilisation des bailleurs sociaux ou association agréées à travers la réalisation d'études de pré faisabilité sur des opportunités immobilières afin de faciliter leurs interventions).

La mobilisation et la recherche de logements sont essentielles. C'est ainsi que dans le cadre des opérations de recyclage foncier des îlots dégradés (ORI, RHI, ...) et de la production de nouveaux logements sociaux en centres anciens, et suivant la mise sur le marché de logements à la location, des conditions de relogement des populations seront appliquées (Cf. article 3.9 – « Volet social »).

7.2.2.3. Assistance aux propriétaires

Il s'agira d'assister les propriétaires occupants et bailleurs en leur apportant des conseils individuels et gratuits afin de les inciter à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement et immeuble. Cette information concernera les financements mobilisables, les conditions d'attribution des subventions, les engagements à respecter, les dispositifs fiscaux en fonction d'une étude technique sur le bien à réhabiliter.

Plus spécifiquement, les missions d'animation inhérentes au volet d'assistance et de conseil pour le traitement de l'habitat indigne ont été indiquées précédemment à l'article 3.4 « Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

Accompagnement technique et juridique

- Evaluation de l'état des logements et immeubles (grille Anah et ARS), rédaction des rapports de visite, fournir à l'ARS les documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique.
- Demande, s'il y a un risque avéré de présence de peinture au plomb, à des structures spécialisées dans la réalisation des DRIP, suivi des chantiers plomb et contrôles après travaux plomb.
- Signalement à l'ARS des situations à risque d'exposition au plomb de mineur.
- Information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les procédures.
- Information et sensibilisation des artisans.
- Evaluations thermiques avant et après travaux des logements, estimation des gains réalisables puis réalisés.
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures.
- Veille et recommandation pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial par l'architecte en charge du secteur sauvegardé.
- Visites systématiques de fin de chantier.

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires.
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie.
- Accompagnement des syndicats de copropriétés sur les aspects juridiques et sur le fonctionnement (en lien avec l'ADIL), sur le plan de la gestion financière et, s'il y a lieu, un accompagnement des propriétaires occupants en difficultés sociales. Les projets patrimoniaux des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs en parties privatives ainsi que la définition des travaux à entreprendre et recherche de financement seront pris en charge.
- Montage des dossiers de demande de subventions auprès des différents financeurs publics (Anah et Etat, conseil départemental, conseil régional, caisses de retraite ...).
- Recherche de financements alternatifs, caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, aide au handicap...
- Préparation des conventions de loyer.
- Préparation puis suivi des dossiers de mise en paiement des aides publiques.

7.2.3. Contenu des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la CCBTA dans la recherche et la mise en place des opérateurs en charge du volet foncier de l'OPAH RU

L'OPAH RU vise la mise en place d'une stratégie urbaine, immobilière et sociale globale afin de réhabiliter, requalifier et rendre plus attractif des quartiers aujourd'hui encore déqualifiés ou dégradés dans certains îlots mais à fort potentiel.

La conduite concomitante des volets d'aménagement, fonciers et immobiliers est à ce titre essentielle. Le recours à des professionnels ad hoc pour la préparation puis la conduite des opérations de recyclage des fonciers dégradés (ORI, THIRORI voire s'il y a lieu RHI) dans le cadre d'une concession d'aménagement et du dispositif « d'accession à la propriété clé en main » doit être engagé sans tarder en 2018 par la CCBTA.

Afin d'appuyer la CCBTA dans la mise en œuvre des consultations nécessaires, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) devra être engagée au démarrage de l'OPAH RU en 2018.

Concernant les opérations de recyclage des fonciers dégradés

Il s'agira, notamment, de :

- Analyser et recenser les natures d'intervention, les conditions et types d'opérateurs mobilisables relatif à la concession d'aménagement. L'objectif étant d'établir le projet de concession d'aménagement³¹ qui permettra d'engager la consultation relative au choix de l'aménageur.

Et notamment de répondre à la question :

- De la place du dispositif d'accession « à la propriété clé en main » : faut-il l'intégrer aux missions de l'aménageur ? Dans le cas du choix de deux dispositifs, comment articuler les tâches de l'aménageur avec celles du(des) opérateurs en charge de l'accession à la propriété dans les cas de fonciers recyclés pouvant faire l'objet de cession pour une accession à la propriété ? ...
- De l'articulation concrète avec l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU qui aura en charge la constitution des dossiers de financements de l'Anah, la CCBTA et des collectivités au titre des financements de l'OPAH RU.

La constitution des dossiers de financement Anah pour les futures opérations de THIRORI, voire s'il y a lieu de RHI, avant les passages en Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) ne relève pas de la mission de suivi animation de l'OPAH RU. La proposition du choix de l'opérateur³² en charge de ces missions relèvera de la mission d'AMO.

- Etablir les pièces « techniques » de marché nécessaire à la consultation.

Concernant le dispositif « d'accession à la propriété clé en main »

Il s'agira notamment de :

- Analyser et recenser les natures d'intervention, les conditions et types d'opérateurs mobilisables (promoteur, bailleur social, SPL, aménageur ...) relatif au dispositif « d'accession à la propriété clé en main ». L'objectif étant de proposer une « cartographie et mode(s) d'emploi » de ce que pourra concrètement être le dispositif, notamment :
 - Confirmer ou amender les « immeubles cibles » identifiés lors de l'étude pré opérationnelle.
 - Etudier « l'économie générale » des projets d'accession : coûts d'acquisition, travaux, frais de structures, niveaux acceptables de revente ... réalisme et crédibilité du tour de table financier avec la mobilisation des aides publiques voire fiscales³³.
 - Etablir le cahier de prescriptions architecturales que le(s) futur(s) opérateur(s) devront prendre en compte dans la réalisation des travaux avant revente aux propriétaires occupants.
 - Préciser et argumenter le choix des publics cibles des futurs accédants à la propriété (jeunes ménages primo accédant, salariés de l'agglomération...): étude de marché, filières de commercialisation ...
 - Recenser les opérateurs possibles, leurs modalités d'intervention : promoteurs, bailleurs sociaux, aménageur ...

³¹ Qui fera, une fois l'aménageur choisi, l'objet des adaptations et amendements nécessaires entre la CCBTA et l'aménageur.

³² Opérateur en charge de l'OPAH RU dans le cadre d'un avenant au marché, aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement, autres prestataires à recruter.

³³ Mobilisation d'aides publiques de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU, de la CCBTA, prêt d'Action Logement, PTZ, PSLA...

- Examiner les conditions de la maîtrise foncière des immeubles ou logements³⁴ : repérage, utilisation des DIA, du DPU, recours à un opérateur spécifique (du type EPF, autres ...) pour du portage provisoire avant revente à l'opérateur
- Proposer les modalités de consultation du ou des opérateurs : trame des pièces techniques du ou des marchés que la CCBTA engagera.

Concernant la maîtrise foncière des immeubles ou logements

La question de la maîtrise des fonciers, notamment pour les opérations d'accession à la « propriété clé en main » mais aussi pour le recyclage foncier des îlots dégradés, est essentielle à la réalisation de ces opérations dans des délais raisonnables, il s'agira notamment de :

- Analyser les conditions et les natures de mobilisation des acteurs fonciers concernant l'acquisition temporaire des fonciers pour les futures opérations d'accession à la propriété ou la préemption des fonciers ciblés pour des opérations de restructuration foncière³⁵. Les conditions d'intervention d'opérateurs tel l'EPF d'Occitanie, la SPL de la CCBTA seront examinées.
- Etablir les propositions de contractualisation avec ces opérateurs.

7.2.4. Modalités de coordination opérationnelle

La CCBTA s'assurera que l'opérateur en charge de l'OPAH RU travaillera en lien avec les différents acteurs (institutionnels, technique et prestataires) concernés par la mise en oeuvre du Plan d'actions global visant la requalification et revalorisation des centres anciens de Beaucaire, de Bellegarde et de Jonquières Saint Vincent. Avec notamment la mobilisation et l'association des :

- Partenaires institutionnels : mairies et services communaux, CCAS, Conseil départemental, DDTM/ Anah, ARS, ABF de l'UDAP, PLFI ...
- Opérateurs en charge d'autres actions urbaines et immobilières à venir : concessionnaire d'aménagement, opérateur en charge de l'accession à la propriété « clé en main ».
- Partenaires financiers : banques, Action Logement, CDC, SACICAP ...
- Partenaires thématiques : ADIL, chambres des métiers, CAPEB ...

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Une évaluation continue des résultats de l'opération sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU de façon à donner au comité de pilotage (COFIL) une vision dynamique du déroulement de l'opération permettant d'envisager à l'issue du « Point d'étape », les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir d'une base de données permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Pour chaque année de réalisation du suivi animation, après un rapport semestriel et la tenue de tableaux de bord, un rapport annuel de l'opération (bilan annuel), arrêté à la date du 31 décembre, sera préparé par l'opérateur en

³⁴ Rappel de l'objectif cible de 25 à 30 projets d'accession à la propriété.

³⁵ Exemple des immeubles à vocation agricole pouvant faire l'objet de transformation d'usage en logements.

charge du suivi animation de l'OPAH RU et adressé par la CCBTA au représentant de l'Etat et au Délégué départemental de l'Anah et aux membres du COFIL de telle sorte qu'ils en disposent au plus tard au 31 janvier de l'année suivante.

En fin d'opération, un rapport final (bilan final) reprenant l'ensemble des résultats et présentant les conclusions de l'opération en les rapprochant de ses objectifs sera arrêté trente jours après la fin de l'OPAH RU et adressé par la CCBTA au représentant de l'Etat et au Délégué départemental de l'Anah et aux membres du comité de pilotage.

7.3.2. Les outils de l'évaluation

L'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU aura pour obligation de mettre à disposition des outils d'information et d'évaluation. Il préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (COFIL) et du comité technique et des différentes réunions si besoin.

Il établira les rapports semestriels d'étape, le bilan annuel de sa mission d'animation de l'OPAH RU et un bilan final de l'opération qui rendra compte des résultats en termes quantitatifs et qualitatifs présentés sous la responsabilité de la CCBTA en COFIL. Ils seront adressés aux partenaires de l'opération par la CCBTA.

Il proposera des bases de suivi informatisées (bases de données, SIG..). L'opérateur diffusera les documents « supports » arrêtés avec la CCBTA préalablement à chaque réunion du COFIL.

La réalisation sera suivie, a minima³⁶, grâce aux indicateurs suivants établis par communes et globalement :

- **Indicateurs de fonctionnement :**
 - Nombre de logements visités, diagnostiqués.
 - Ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers de financement.
 - Nombre d'évaluations techniques et rapports présentés.
 - Nombre de signalement de situations d'insalubrité, de péril ou de non décence.
 - Nombre et natures des blocages identifiés par l'opérateur.
 - Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation et des aspects patrimoniaux (qualité des réhabilitations, recours à des maîtres d'œuvre dont architecte, ravalement des façades..).
 - Efficacité de la coordination avec les opérateurs en charge de la restructuration/ recyclage des immeubles dégradés (concessionnaire d'aménagement avec les ORI, THIRORI voire RHI) et de l'accession à la propriété « clé en main ».
 - Conduite des actions de communication auprès des particuliers, partenaires et du milieu professionnel.

- **Indicateurs de résultats :**
 - Nombre et typologie des logements réhabilités : logements locatifs selon niveaux de loyer, logements occupés par leurs propriétaires (PO) dont les accessions à la propriété, surface habitable et type de logement (taille, niveau de qualité), typologie des propriétaires ...
 - Nombre de sorties d'insalubrité (notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité), de péril, de logements très dégradés et de résolution des situations de non décence.
 - Avancement des actions coercitives.
 - Nombre de logements vacants réhabilités selon leur typologie (PO dont les dossiers relatifs à l'accession à la propriété « clé en main », PB dont les opérations réalisées dans le cadre d'ORI, de THIRORI) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de dossiers d'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.

³⁶ Sur la base des indicateurs ici présentés, l'opérateur retenu lors la consultation de la CCBTA proposera et affinera les indicateurs de suivi qui seront ensuite arrêtés définitivement en lien avec la CCBTA.

- Nombre de dossiers de lutte contre la précarité énergétique (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser. Avec une analyse de l'évolution de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments.
 - Nombre de dossiers de traitement des aléas inondation (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de dossiers de traitement des copropriétés dégradées ou en difficulté engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Pour chaque typologie de dossiers et globalement, volume de travaux engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de logements sociaux engagés/ réalisés.
 - Nombre de relogements temporaires et définitifs réalisés.
 - Répartition des financeurs sollicités par financeur dont prêts complémentaires.
 - Analyse du reste à charge des propriétaires (PO et PB).
- **Indicateurs économiques :**
 - Coût des travaux engagés et réalisés par typologie de dossiers et globaux.
 - Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés.
 - Impacts de l'OPAH RU sur le marché immobilier (loyers avant et après travaux, niveau des transactions observées).
 - Localisation des entreprises de travaux avec le montant des travaux et équivalent emplois créés.
- **Indicateurs sociaux :**
 - Typologie des ménages arrivant sur les centres anciens.
 - Evolutions sociales observées.

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux objectifs de la convention. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage sera présentée lors des bilans annuels. L'opérateur émettra des propositions d'adaptation voire de réorientations en fonction des résultats.

L'opérateur en charge de l'OPAH RU élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable des indicateurs. Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

7.3.3 Bilans et évaluation finale

Les bilans et évaluation finale portent notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification des centres anciens (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de requalification...), sur le respect du programme physique et financier. Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au « Point d'étape ».

Un rapport d'avancement semestriel sera réalisé par l'opérateur en charge de l'OPAH RU et présenté sous la responsabilité de la CCBTA en comité technique et un bilan annuel sera présenté en COPIL. Les bilans annuels seront adressés aux partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Un bilan final de l'opération sera réalisé par l'opérateur en charge de l'OPAH RU.

L'ensemble des bilans seront réalisés par l'opérateur en charge du suivi de l'OPAH RU en collaboration avec la CCBTA.

Bilans annuels :

Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme et de sa bonne articulation avec les dispositifs fonciers et urbains complémentaires à l'OPAH RU. Il sera validé par le COPIL.

Le rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financements prévisionnels, points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention.

Point d'étape :

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un « Point d'étape », trois ans après la signature de la convention, sur :

- La dimension immobilière, urbaine et sociale du projet global de requalification des trois centres anciens.
- Les éléments de conduite de projet.
- L'articulation des dispositifs opérationnels : OPAH RU, concession d'aménagement, accession à la propriété « clé en main », volet urbain.
- L'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus de l'opération.

Les analyses, indicateurs observés, les échanges entre partenaires de l'OPAH RU lors d'un COPIL constitueront l'argumentaire relatif aux évolutions possibles ou souhaitables de l'OPAH RU voire à ses conditions de financement.

La CCBTA aura la responsabilité de la production du Point d'étape et s'appuiera sur le travail de l'opérateur en charge de l'OPAH RU. Elle associera pour cela l'ensemble des signataires de la convention au premier rang desquels les services de l'Etat et de l'Anah mais aussi les opérateurs en charges des opérations d'aménagement et recyclage foncier et de l'accession à la propriété « clé en main ». Le COPIL les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

Bilan final :

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du COPIL en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des propriétaires, locataires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet de réhabilitation et des acteurs ; problème de déroulement de chantier ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recensement des solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et des aides publiques perçues.
- Analyser les résultats, difficultés rencontrées du travail de coordination des actions de l'OPAH avec les actions complémentaires d'aménagement et de recyclage foncier, accession à la propriété « clé en main ».
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur en charge de l'OPAH RU s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH ou OPAH RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur en charge de l'OPAH RU de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du xx/xx/2018 au xx/xx/2022.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits, appréciation des difficultés à mettre en œuvre le programme notamment à l'issue du « point d'étape »), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Anah dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en xx exemplaires à Beaucaire, le jj/mm/aa

Pour la CCBTA, maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour le Conseil départemental,

Annexe

Annexe 1. Repérage d'immeubles en copropriété de Beaucaire

Liste de quelques copropriétés beaucairoises repérées, au cours de l'étude pré opérationnelle des centres anciens conduite en 2016 - 2017. Dont les anciennes AFUL non abouties, qui sont totalement vacantes et qui pourraient être remobilisées grâce au dispositif de financement des copropriétés dégradées.

Durant la première année de l'OPAH RU, cette liste devra être complétée.

Adresse copropriété	Référence Cadastre	Ancienne AFUL
11 rue du 4 septembre	AX288	x
25 rue du 4 septembre	AX 119	x
40 rue Barbes	AX 287	x
25 rue Barbes	AY 276	x
13 et 15 rue Eugène Vigne	AY 112	x
31 rue de la république	AX 16	X
12 rue de la république	AX 188	
12 rue de la république	AX 189	
7 rue du père Bonnet	AZ 42	
26 rue Barbes	AZ 6	
34 rue Ledru Rollin	AX 146	
32 rue Eugène Vigne	AY 262	